

Wiesbaden - Ostfeld

Bericht über vorbereitende Untersuchungen
zu einem städtebaulichen Entwicklungsbereich
in Wiesbaden



Herausgeberin:



SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH

Konrad-Adenauer-Ring 11

65187 Wiesbaden

Tel.: +49 (0) 6 11 / 77 808 - 0

Fax: +49 (0) 6 11 / 77 808 - 19

E-Mail: info@seg-wiesbaden.de

Redaktion:

Michaela Maack

Joachim Mengden

Wiesbaden, den 26.06.2019

Vorwort

Hiermit legen wir den Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Bereich Wiesbaden Ostfeld vor. An der Untersuchung, dem Beteiligungsprozess und der Erstellung des Abschlussberichtes waren – neben der vom Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Wiesbaden beauftragten Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) und einer Reihe von Gutachtern – eine Vielzahl von Ämtern der Stadtverwaltung und der städtischen Gesellschaften beteiligt.

Unter anderem haben diese Ämter:

- Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik (Amt 12)
- Rechtsamt (Amt 30)
- Umweltamt (Amt 36)
- Schulamt (40)
- Amt für Soziale Arbeit (Amt 51)
- Stadtplanungsamt (Amt 61)
- Bauaufsichtsamt (Amt 63)
- Tiefbau- und Vermessungsamt (Amt 66)
- Grünflächenamt (Amt 67)
- Ehemaliges Amt für Wirtschaft und Liegenschaften (Amt 80)
- Stabsstelle für Bürgerbeteiligung (STABS)

sowie diese städtischen Betriebe und Gesellschaften:

- Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW)
- ESWE Verkehrsgesellschaft mbH
- ESWE Versorgungs AG
- CityBahn GmbH
- Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH
- Wasserversorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden (WLW)
- DBW Recycling GmbH & Co. KG

maßgeblich zu den nun vorliegenden Ergebnissen beigetragen.

Innerhalb einer für die vorbereitenden Untersuchungen gegründeten Arbeitsgruppe (AG Ostfeld), wurden das Projektmanagement und der Beteiligungsprozess der Bürgerschaft abgestimmt und die inhaltlichen Ergebnisse der Untersuchungen zusammengetragen und diskutiert. Hierzu traf sich die AG Ostfeld in der Zeit vom 21.12.2016 bis 28.03.2019 insgesamt zweiundzwanzigmal.

Das gesamte Projekt der vorbereitenden Untersuchungen ist somit ein Gemeinschaftsprojekt, der Bürgerschaft, den politischen Gremien, den Institutionen der Wiesbadener Stadtgesellschaft, der Wiesbadener Verwaltung und Gesellschaften.

An dieser Stelle bedanken wir uns bei allen Beteiligten für die konstruktive und kontinuierliche Unterstützung während dieses Prozesses.

Redaktionelle Hinweise

Das Untersuchungsgebiet Ostfeld/Kalkofen wird aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit im Folgenden summarisch Ostfeld genannt.

Ebenfalls aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden nur die männliche Form verwendet, gleichwohl beziehen sich die Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.

Für Abbildungen, Grafiken oder Tabellen der Landeshauptstadt Wiesbaden oder der SEG Wiesbaden mbH werden keine Quellenangaben verwendet.

Alle Zahlenangaben ohne Bezugsdatum in diesem Bericht haben einen aktuellen Ermittlungsstand vom Mai 2019.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	II
1. Einleitung	1
1.1 Anlass und Ziele der vorbereitenden Untersuchungen	1
1.2 Entwicklungsziele und Einleitungsbeschluss der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 29.06.2017	3
1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	6
1.4 Übersicht der beauftragten Gutachten	7
2. Bestandsaufnahme (Status Quo)	11
2.1 Städtebauliche Verhältnisse im Untersuchungsgebiet	12
2.1.1 Standort	12
2.1.2 Teilräume und Landschaftsbild	12
2.1.3 Verkehrliche Erschließung	15
2.1.4 Nutzungshistorie	17
2.1.5 Aktuelle Nutzungen und vorhandene bauliche Anlagen.....	18
2.1.6 Nutzungen im Umfeld	22
2.2 Rahmenbedingungen des Untersuchungsgebiets	25
2.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	25
2.2.2 Landesentwicklungsplan	27
2.2.3 Regionalplanung	29
2.2.4 Flächennutzungsplan	32
2.2.5 Landschaftsplan	35
2.2.6 Bauplanungsrechtliche Situation / Satzungen / Baulasten	36
2.2.7 Fachplanungen	38
2.2.8 Sonstige städtische Planungen	42
2.3 Öffentliche Belange und Gebietsmerkmale im Untersuchungsgebiet ..	44
2.3.1 Natur- und landschaftsschutzrechtliche Bestandsaufnahme, Arten- und Biotopschutz	44
2.3.2 Böden / geologische Situation	56
2.3.3 Vorhandensein von Kampfmitteln / Altlasten	57
2.3.4 Entwässerungssituation	61
2.3.5 Wasserhaushalt	63
2.3.6 Klimatische Verhältnisse	66
2.3.7 Immissionssituation	72
2.3.8 Versorgungsinfrastruktur	88

2.4 Soziale Verhältnisse im Untersuchungsgebiet und Umfeld	90
2.4.1 Bevölkerungsstruktur.....	90
2.4.2 Eigentumsverhältnisse	91
2.4.3 Sonstige Betroffene: Landwirte, Pächter, Betriebe, Vereine, Anwohner der Siedlung Am Fort Biehler und weitere Nutzer	96
2.4.4 Soziale Einrichtungen.....	103
2.4.5 Sonstige soziale Rahmenbedingungen	105
2.4.6 Gewerbestandort Wiesbaden	110
3. Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	113
3.1 Betroffenenbeteiligung	113
3.2 Das Ergebnis der Erörterungen mit den Grundstückseigentümern ..	125
3.3 Das Ergebnis der Erörterungen mit sonstigen Betroffenen: Landwirte, Pächter, Betriebe, Vereine, Anwohner der Siedlung Am Fort Biehler und weitere Nutzer	132
3.4 Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	140
3.5 Zurückgestellte Maßnahmen Dritter	154
4. Der Beteiligungsprozess und seine Ergebnisse	155
4.1 Auftaktveranstaltung	156
4.2 Planungsworkshops und Politik-Foren	159
4.3 BürgerWerkstatt	161
4.4 Informationsveranstaltung für Bürgerinitiativen	164
4.5 Ostfeld vor Ort.....	165
4.6 Vorstellung Strukturkonzept	166
4.7 Impulsveranstaltungen	169
4.8 Online-Dialog	172
4.9 Bereitstellung von Informationen über Newsletter, Homepage und App.....	173
5. Darstellung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme.....	175
5.1 Entwicklungsszenarien und Bewertung.....	177
5.1.1 Entwicklungsszenario 1 „Stadtquartier Am Fort Biehler“	177
5.1.2 Entwicklungsszenario 2 „Stadtschollen in der Landschaft“	180
5.1.3 Entwicklungsszenario 3 „Entwicklungen am Mobilitätsband“ .	182
5.2 Vorzugsszenario A	184
5.3 Strukturkonzept.....	186
5.3.1 Der neue nachhaltige Stadtteil Ostfeld.....	188

5.3.2 Städtebauliches Gerüst und Dichte.....	195
5.3.3 Nutzungen	200
5.3.4 Freiraum und Landschaft.....	201
5.3.5 Umgang mit Kampfmitteln und Altlasten	206
5.3.6 Umgang und Einbindung von Denkmälern	206
5.4 Klimaschutzkonzept.....	207
5.5 Entwässerungskonzept.....	214
5.6 Natur- und Artenschutzkonzept und Ausgleichsmaßnahmen	215
5.7 Konzept soziale Infrastruktur	218
5.8 Mobilitätskonzept.....	226
6. Prüfung der Voraussetzungen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)	234
6.1 Prüfung der allgemeinen Voraussetzungen für die Anwendung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.....	234
6.2 Prüfung, ob ein Ortsteil oder ein Teil des Stadtgebiets mit einer gewissen Größenordnung und einem entsprechenden Gewicht für die städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickelt werden soll (§ 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB).....	235
6.3 Prüfung, ob dem Allgemeinwohlerfordernis Rechnung getragen wird (§ 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB)	236
6.3.1 Erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten	237
6.3.1.1 Darstellung des Bedarfs an Wohnflächen	239
6.3.1.2 Arbeitsstätten- und Gewerbeflächenentwicklung	247
6.3.1.3 Zusammenfassung – Flächenbedarfe für Wohn- und Arbeitsstätten	250
6.3.2 Flächenpotenziale für Siedlungsentwicklung in Wiesbaden, Standortalternativen und Nullvariante	251
6.3.2.1 Kurz-, mittel- und langfristige Wohnbauflächenpotenziale ...	252
6.3.2.2 Zu erzielende städtebauliche Dichten	254
6.3.2.3 Nachverdichtungspotenziale	255
6.3.2.4 Impulsräume des Stadtentwicklungskonzeptes Wiesbaden 2030+	256
6.3.2.5 Flächenpotenziale aus dem Flächennutzungsplan	257
6.3.2.6 Zuwachsflächen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Regionalplan Südhessen 2010/Regionaler Flächennutzungsplan.....	258
6.3.2.7 Flächenzugriff ungewiss: US-Militärflächen	259

6.3.2.8 Standortalternativen	260
6.3.2.9 Zusammenfassung – Potenziale und Bedarfsdeckung	261
6.3.2.10 Nullvariante	263
6.4 Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können nicht durch andere Instrumente erreicht werden (§ 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB)	264
6.5 Zügige Durchführung der Maßnahme in einem absehbaren Zeitraum (§ 165 Abs. 1 und Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BauGB)	267
6.5.1 Realisierungsschritte und Umsetzungskonzept	268
6.5.2 Darstellung der Finanzierbarkeit der Entwicklungsmaßnahme (§ 165 Abs. 3 S.1 Nr. 4 BauGB)	273
6.6 Abgrenzung des Entwicklungsbereichs (§ 165 Abs. 5 BauGB)	285
6.7 Gesamtabwägung der öffentlichen und privaten Belange	286
6.7.1 Spezifisch enteignungsrechtliche Gesamtabwägung aller Gemeinwohlgesichtspunkte	286
6.7.2 Planungsrechtliche Abwägung	288
7. Fazit	292
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	296
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	302
TABELLENVERZEICHNIS	306
LITERATURVERZEICHNIS	308
ANHANG	313
ANLAGEN	314

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der vorbereitenden Untersuchungen

Entsprechend dem allgemeinen Trend in Deutschland findet man auch in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main derzeit steigende Einwohnerzahlen. Auch die Landeshauptstadt Wiesbaden verzeichnet eine positive Bevölkerungsentwicklung und eine große Nachfrage als Wohn- und Arbeitsstandort. Als Ursachen hierfür sind die Standortvorteile Wiesbadens in der prosperierenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main anzuführen: der Status als Landeshauptstadt, die Nähe zum Flughafen, die landschaftliche Lage zwischen Taunus und Rhein, der breit gefächerte Branchenmix, die Entwicklung als Hochschulstandort und vieles mehr.

Parallel dazu führt auch die Verkleinerung der Haushalte bei steigendem Wohnflächenbedarf zu einer erhöhten Nachfrage. Nach einer aktuellen Studie der Hans Böckler Stiftung zur sozialen Versorgungslücke von Wohnungen¹ beträgt die Versorgungslücke allein für Haushalte in Wiesbaden mit einem Einkommen von 60 bis unter 80 % des Bundesmedianeinkommens 6.889 Haushalte. Das heißt, für 30 bis unter 35 % der Haushalte mit geringem Einkommen fehlen bezahlbare Wohnungen; dies ist ein bundesweiter Spitzenwert.

Die zur Deckung des Bedarfs im Flächennutzungsplan der Stadt festgelegten und dargestellten städtebaulichen Entwicklungspotenziale sind stark begrenzt. Deshalb wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Wiesbaden mit dem Zieljahr 2030 erarbeitet (Wiesbaden 2030+). Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist ein informell und umsetzungsorientiert angelegter Zukunftsentwurf für die Stadt, dessen Fokus auf der Feststellung eines städtischen „Stärken-Schwächen-Profiles“ und der Definition gesamtstädtischer und teilräumlicher Entwicklungsziele für die Zukunft liegt. Die auf Wohnen und Arbeiten bezogenen städtebaulichen Leitideen liegen in der Entlastung der angespannten Wohnungsmarktsituation, einem verträglichen und qualitätsvollen Wachstum, dem Erhalt Wiesbadens als attraktivem und stabilem Wirtschaftsstandort, in der Sicherung langfristiger Flächenspielräume wie auch im Erhalt der Vielfalt in der Stadtstruktur. Die räumlich wirksamen Zielaussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes bilden auch die Basis für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

¹ vgl. Holm et al 2018:69

Hierbei spielt das Untersuchungsgebiet Ostfeld eine wichtige Rolle (vgl. Abb. 1).

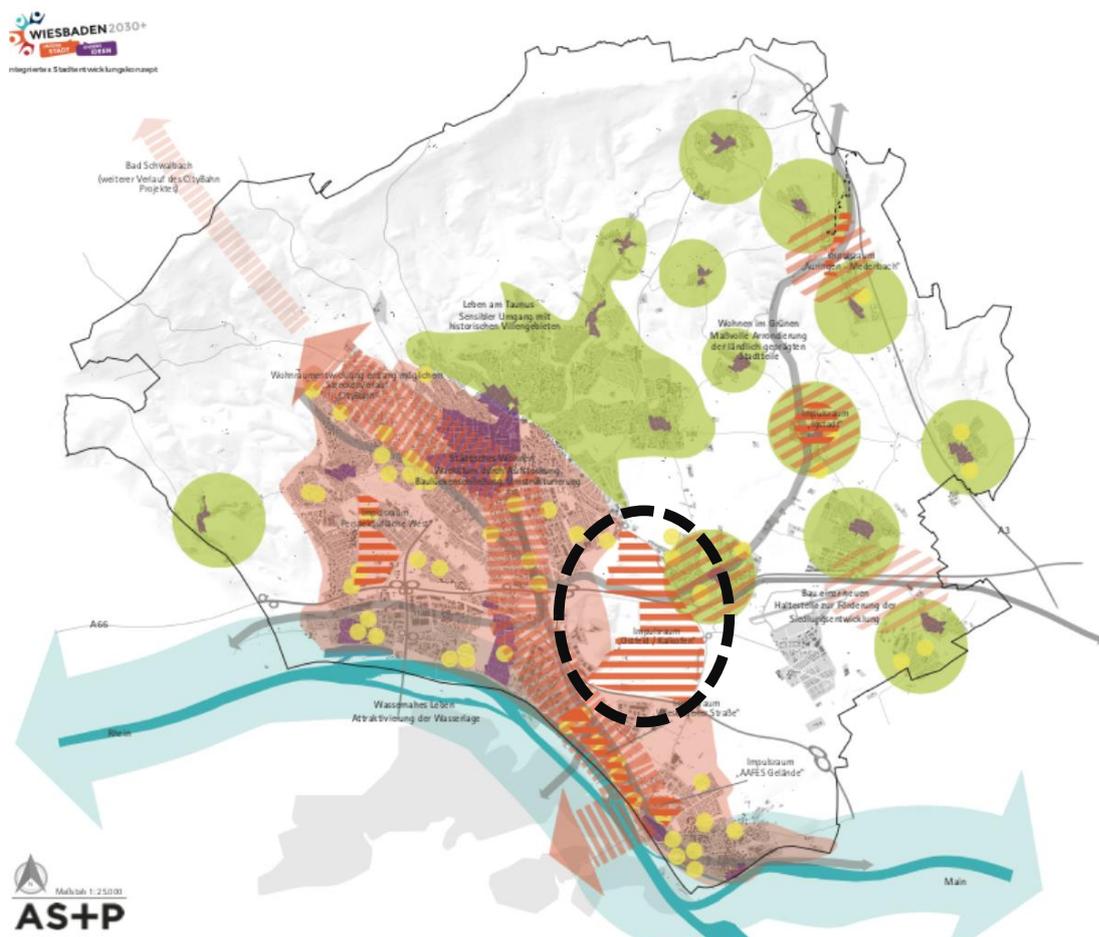


Abbildung 1: – WISEK 2030+ - Thema Wohnen und Leben

Wiesbaden stehen mehrere Möglichkeiten zur Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum zur Verfügung: Nachverdichtung im Bestand, Mobilisierung von Leerständen, Baulücken und Konversionsflächen, sowie zusätzliche Siedlungserweiterungen. Das Potenzial durch Umnutzung und Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich ist zwar vorhanden, dieses Wohnbauflächenpotenzial kann jedoch nur schwer mobilisiert werden. Dadurch wächst der Druck auf den vorhandenen Wohnungsmarkt, mit der Folge eines hohen Mietpreinsniveaus. Die Miete in Wiesbaden gehört zu den höchsten in Deutschland.

Städtebauliche Potenzialflächen, die an bestehende Siedlungsstrukturen der Innenstadt oder die 20 Vororte Wiesbadens angebunden werden könnten, sind begrenzt und führen zu ökologischen und sozialpolitischen Fragestellungen; sie fallen daher als alleinige, langfristige Stadterweiterungsstrategie aus. Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen, sind folglich auch Wachstumsmöglichkeiten außerhalb von vorhandenen Siedlungsbereichen ins Auge zu fassen.

Mit diesem Bericht werden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen vorgelegt. Diese sollen die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen der Entwicklungssatzung beinhalten, insbesondere ob

- „das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ... insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten“ (§ 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB) erfordert,
- die „einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung“ (§ 165 Abs. 1 BauGB) einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erforderlich ist, und
- „die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist“ (§ 165 Abs. 3 Nr. 4 BauGB).

Können die Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auch durch andere städtebauliche Instrumente, wie z. B. städtebauliche Verträge, erreicht werden, ist auf die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu verzichten (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

1.2 Entwicklungsziele und Einleitungsbeschluss der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 29.06.2017

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.06.2017 wurde festgelegt, dass in dem Bereich Ostfeld städtebauliche Gesamtmaßnahmen beabsichtigt sind. Beschlossen wurde, dass zur Gewinnung von Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen sind (Einleitungsbeschluss). Dabei sollen Grundlagen für die Entscheidung gewonnen werden, ob in dem Untersuchungsgebiet oder in Teilen davon eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden kann oder soll. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sollen dazu beitragen, Art und Umfang der Nutzungen zu bestimmen, die in dem Entwicklungsbereich realisiert werden können.

Als städtebauliche Chancen, die durch eine städtebauliche Entwicklung im Bereich Ostfeld erzielt werden können, wurden in der Erläuterung zum o.g. Beschluss insbesondere folgende genannt:

- Generierung von zusätzlichen potenziellen Wohnbauflächen und Flächen für Gewerbeansiedlungen, 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 wie z. B. die CityBahn,
- Vernetzung dieser potenziellen Wohnbauflächen mit der Siedlung Am Fort Biehler, die bisher als Splittersiedlung keine räumliche Anbindung an einen Ortsteil hat, so 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,
- Herstellung neuer Wegebeziehungen, insbesondere von Radwegen, zur Vernetzung der angrenzenden Orts- und Landschaftsteile sowie der Stadtmitte,
- Nutzung der bestehenden und leistungsstarken Verkehrsanbindung für neu auszuweisende Bauflächen und Ergänzung mit einem leistungsstarken, schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrssystem,
- Aufwertung der Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten durch neu geplante Grünflächen.

Die Stadtverordnetenversammlung hielt es bei der Realisierung der genannten Chancen jedoch auch für geboten, ein besonderes Augenmerk auf Problemfelder und Risiken zu richten, wie z. B.

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

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde am 10.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht, unter Nennung der allgemeinen Ziele und Zwecke der vorbereitenden Untersuchungen. Auf die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB wurde hingewiesen. Die dem Beschluss zugrundeliegende Übersichtskarte wurde in der Zeit vom 21.08.2017 bis einschließlich 21.09.2017 öffentlich ausgelegt.

Als vorläufige Ziele und Zwecke der beabsichtigten Entwicklungsmaßnahme wurde ein ausgewogener Mix von Wohnen, Arbeiten, Freiflächen und Biotopflächen benannt.

Innerhalb eines kooperativen Planungsprozesses, unter Beteiligung der unterschiedlichen Fachämter der Landeshauptstadt Wiesbaden sowie extern beauftragter Gutachter und weiterer Akteure, wie z. B. der Bürgerschaft, sollte ein Strukturplan erarbeitet werden, der folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

Wohnen: Es soll ein großes, innovatives und neues Stadtquartier mit überwiegender Wohn- aber auch mit Gewerbenutzung geschaffen werden („Urbanes Gebiet“), das so konzipiert wird, dass es selbständig funktioniert und eine eigene Identität erhält. Ziel ist es, hier Wohnraum für 8.000 – 12.000 Menschen zu schaffen. Dieses wird mit einer hohen städtebaulichen Dichte und Nutzungsmischung geplant, weswegen eine Zielgröße von 30-35 ha angestrebt wird. Die Wohnbebauung soll innerhalb des neuen Stadtquartiers möglichst konzentriert werden, sodass im übrigen Entwicklungsbereich keine Notwendigkeit für weitere Wohnbauflächen mehr besteht.

Arbeitsplätze: Neue Arbeitsplätze sollen vorrangig auf ca. 50 ha großen Industrie- und Gewerbeflächen geschaffen werden. Zu prüfen war, ob weitere Arbeitsplätze, insbesondere in Einzelhandel, Dienstleistungsgewerbe, Handwerk und sonstigen Gewerbebetrieben im und am Rande des neuen Stadtquartiers geschaffen werden können.

Erschließung: Die Erschließung für den Kfz-Verkehr der vorhandenen und geplanten Industrie- und Gewerbeflächen soll mittels einer neuen Straße zur B455 oder zur A671 sichergestellt werden. Zur Anbindung an das S-Bahnnetz des Rhein-Main-Gebiets wird angestrebt, die „Bauernbrücke“ oder ein Ersatzbauwerk inkl. direktem Bahnsteigzugang am Haltepunkt Wiesbaden-Ost wieder zu errichten. Von Anfang an mitgeplant wird ein Zweig der CityBahn, der mittelfristig sowohl das Industrie- und Gewerbegebiet als auch das neue Stadtquartier erschließt. Es soll geprüft werden, ob die bestehende Brücke zum Gewerbegebiet Petersweg zur Anbindung genutzt werden und ob an dieser Stelle eine Autobahn Zu- und Abfahrt entstehen kann.

Boden- und Naturschutz: Dreiviertel des Gesamtgebiets soll von (zusätzlicher) Bebauung freigehalten werden. Dies gilt insbesondere für wertvolle Biotopflächen zzgl. angemessener Schutzabstände, Luftleitbahnen zzgl. angeschlossener Kaltluftentstehungsgebiete, die für bestehende Wohnstandorte von Bedeutung sind sowie – überall,

wo möglich – für die Heckenstruktur am bisherigen Zaun der DBW-Anlage.

Grünvernetzung: Die Grünvernetzung soll überall, wo möglich, gemäß Landschaftsplan erhalten und weiterentwickelt werden. Um einen Naherholungswert zu schaffen, wird eine durchgehende Grün- und Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. So wird für heutige und zukünftige Wiesbadener sowie für Touristen ein Grünkorridor vom Taunus bis zum Rhein gesichert.

Ausgleichsmaßnahmen: Möglicherweise notwendige ökologische Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des Gebiets erfolgen.

1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Nach § 165 Abs. 5 S.1 BauGB ist ein städtebaulicher Entwicklungsbereich so zu begrenzen, dass sich eine Entwicklung zweckmäßig durchführen lässt.

Zur sachgerechten Vorbereitung dieser Maßnahme wurde mit dem Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen die Abgrenzung der zu untersuchenden Flächen festgelegt (vgl. Abb. 2).

Die nördliche Begrenzung bildet die B455 (Berliner Straße / Boelckestraße), die südliche stellt die Bundesautobahn A671 dar. Durch das Untersuchungsgebiet verläuft in West-Ost-Richtung die A66. Der südlich der A66 liegende Teilbereich Ostfeld wird im Westen vom Deponiegelände der Landeshauptstadt Wiesbaden begrenzt. Das Untersuchungsgebiet schließt die Siedlung Am Fort Biehler im Südosten mit ein. Der Bereich „Kalkofen“ liegt nördlich der A66 und wird im Westen von den Dauerkleingärten „Kinzenberg“ sowie dem Südfriedhof begrenzt.

Das Untersuchungsgebiet ist ca. 490 ha groß. Ohne die angrenzenden Straßen beträgt das Areal ca. 450 ha. Das Gebiet ist derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt; im Norden befindet sich eine große naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche. Im Westen grenzt es an die Deponie der Landeshauptstadt Wiesbaden sowie weitere Flächen der Recyclingwirtschaft. Zu dem Gebiet gehört die Splittersiedlung Am Fort Biehler. Die gesamte Fläche ist leicht nach Süden geneigt mit direktem Blick zum Rhein.

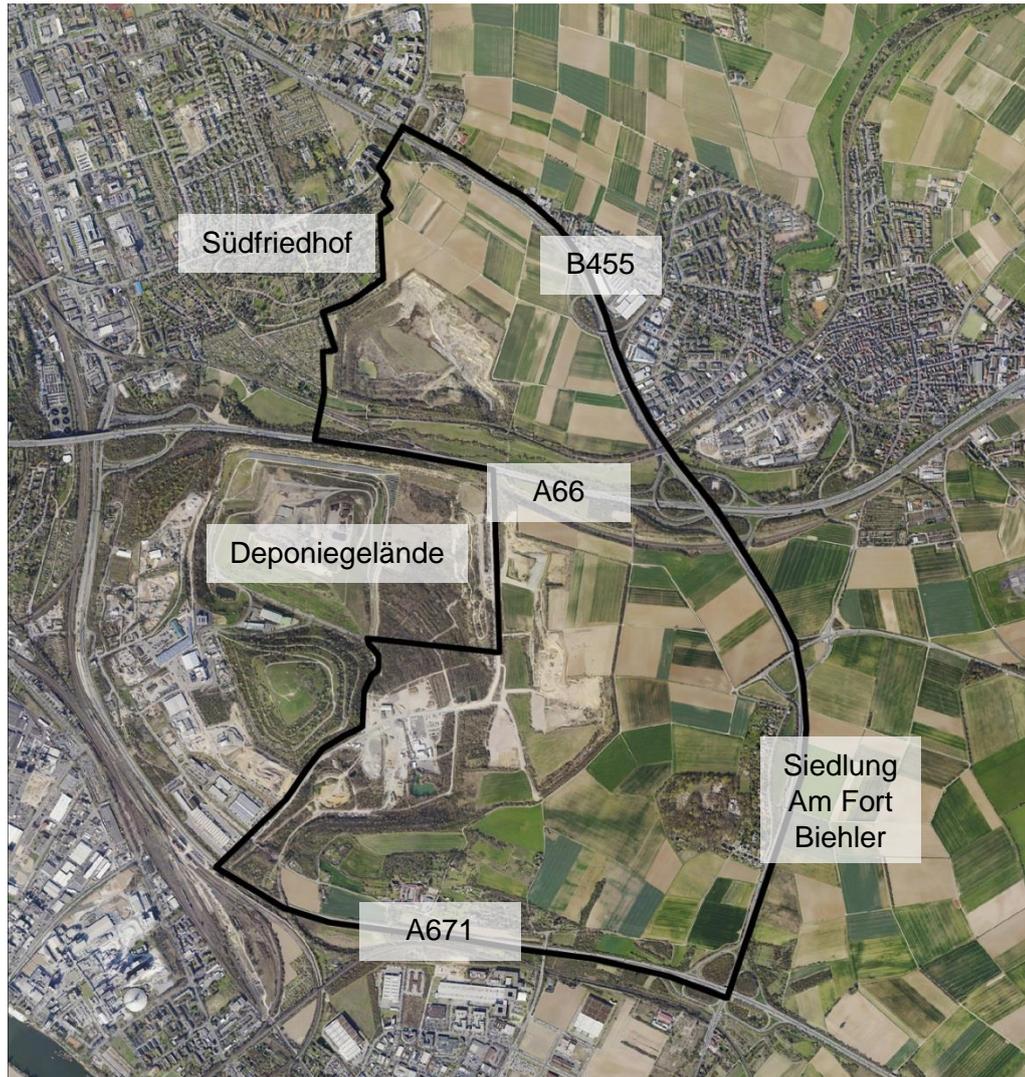


Abbildung 2: Übersichtskarte Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

1.4 Übersicht der beauftragten Gutachten

Um eine erste Einschätzung über die Verhältnisse des Untersuchungsgebiets und seiner umwelt- und raumbezogenen Restriktionen und Anforderungen zu erlangen, sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen verschiedene Gutachten in Auftrag gegeben worden. Die Gutachten ergänzen die Kenntnisse und Daten, die in der städtischen Verwaltung und bei den städtischen Betrieben bereits vorlagen.

Verkehrswertgutachten

Um eine Einschätzung zu erlangen über den zu Beginn der Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gegenwärtigen, planungsunbeeinflussten Grundstückswert (Anfangswert) im Untersuchungsgebiet, ist ein Verkehrswertgutachten durch den Gutachterausschuss für Immobilienwerte erstellt worden. Die Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens gehen aus der

Anlage 1 hervor und werden in Kapitel 6.5.2 in Zusammenhang mit der Finanzierung erläutert.

Verkehrsuntersuchung

Ein wesentliches Kriterium zur Beurteilung verkehrlicher Aspekte, insbesondere der Erschließung des Untersuchungsgebiets, stellt die Verkehrsuntersuchung dar. Zu diesem Thema wurde das Verkehrsplanungsbüro ZIV (Darmstadt) beauftragt.

In dem Gutachten wurde eine Bestandserfassung der Grundbelastungen des Straßennetzes sowie die maßgeblichen Kfz-Verkehrsstärken für den Prognosehorizont bis zum Jahr 2030 ermittelt. Darüber hinaus wurde das maßgebliche Verkehrsaufkommen innerhalb des Untersuchungsgebiets Ostfeld prognostiziert.

Es wurden unterschiedliche Szenarien der Erschließungsmöglichkeiten berechnet. Es wurden auch unterschiedliche Annahmen in Bezug auf die Art des Verkehrs (Modal-Split) getroffen.

Ziel war es, Prinziplösungen für die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz durch ein mehrstufiges Auswahl- und Bewertungsverfahren zu erstellen. Die Ergebnisse sind in dem Kapitel 5.8 dargestellt. Das Verkehrsgutachten liegt dem Bericht als Anlage 2 bei.

Artenschutzgutachten, Bilanzierung und Ausgleichskonzept

Um eine naturschutzfachliche Einschätzung des Untersuchungsgebiets zu bekommen, wurden Daten zu Flora, Fauna und zum allgemeinen Artenschutz an das Büro für Angewandte Landschaftsökologie (Eppstein) erhoben.

Das Gutachten enthält eine Bestandserhebung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vogelarten auf den Agrarflächen sowie im Bereich der Siedlungs- und Freiflächen rund um das Fort Biehler.

Darüber hinaus wurde eine allgemeine Raumbewertung im Hinblick auf naturschutzfachliche Restriktionen auf der Ebene eines frühen Stadiums der Raumplanung erarbeitet.

Ergänzend wurde eine überschlägige Bilanzierung nach der neuesten Kompensationsverordnung sowie ein Entwurf eines überschlägigen Ausgleichskonzeptes erstellt (vgl. Kap. 5.6). Artenschutzgutachten, Bilanzierungs- und Ausgleichskonzept sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Klimagutachten und Stellungnahme Lufthygiene

Im Rahmen eines Klimagutachtens (vgl. Anlage 4) wurden mögliche Restriktionen in Bezug auf das Thema Klima betrachtet. Hierzu wurde durch GEO-NET (Hannover) eine Bestandsanalyse der übergeordneten klimatisch bedeutsamen Rahmenbedingungen erarbeitet. Darüber hinaus wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Emissionsprognose der Luftschadstoffkonzentration für die Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid und Feinstaub auf der Grundlage der vom Verkehrsplanungsbüro ZIV prognostizierten und den bereits vorhandenen Verkehrsmengen auf den umliegenden Verkehrsstrassen erarbeitet.

Eine modellgestützte Analyse der klimaökologischen Prozesse und Zustände im Untersuchungsgebiet sollte klären, welche Veränderungen der klimaökologischen Situation durch das Stadtentwicklungsprojekt Ostfeld zu erwarten sind. Dabei sollte nicht nur das Untersuchungsgebiet an sich betrachtet, sondern auch die Auswirkungen auf die angrenzenden Stadtteile mit untersucht werden. Darauf aufbauend wurden Bewertungen und Planungsempfehlungen ausgesprochen (vgl. Kap. 5.4).

Beschreibung und Einschätzung von bestehenden und geplanten Emissionsquellen im Umfeld des Entwicklungsbereichs

Im Rahmen eines Emissionsgutachtens sollten die im Umfeld des Untersuchungsgebiets bestehenden und geplanten Emissionsquellen verortet, beschrieben und einer Ausbreitungsberechnung unterzogen werden. Darüber hinaus sollten auch die Einwirkungen einer geplanten Müllverbrennungsanlage auf das Gebiet ermittelt werden. Die Erhebung des Status Quo sowie die Analyse (vgl. Kapitel 2.3.7) mündeten in Planungsempfehlungen. Das Gutachten des Öko-Instituts (Darmstadt) kann der Anlage 5 entnommen werden.

Entwässerungstechnische Studie

Im Rahmen einer Entwässerungsstudie, die das Büro BGS Wasser aus Darmstadt erstellte, werden die Möglichkeiten der Schmutzwasserableitung und der Niederschlagswasserbewirtschaftung, -ableitung und -behandlung im Untersuchungsgebiet überschlägig ermittelt. Bei der Untersuchung wurden insbesondere folgende Kriterien betrachtet: Geländestruktur, Lage, Bodenbeschaffenheit, Schutzzonen sowie Altlasten, vorhandene Gewässer, die bestehende Kanalisation und Kläranlagen. Neben den Überlegungen zur inneren Erschließung der geplanten Gebiete erfolgte auch die Prüfung der Auswirkungen auf die umgebende Bestandskanalisation. Zudem werden im Gutachten Hinweise auf Maßnahmen zur Abflussvermeidung im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes aufgezeigt. Das Gutachten enthält auch eine erste grobe Kostenschätzung (vgl. Kap. 5.5 / Anlage 6).

Wohnungs-, Erwerbstätigen- und Flächenbedarfsprognose 2040 für die Stadt Wiesbaden

Um den künftigen Siedlungsflächenbedarf der Landeshauptstadt Wiesbaden ableiten zu können, wurde die Erstellung eines Gutachtens an die empirica AG in Auftrag gegeben (Anlage 7).

Die Anforderungen der Bedarfsanalyse wurden dabei klar formuliert: Es sollte zunächst geprüft werden, ob für die Landeshauptstadt Wiesbaden ein Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen besteht. Im zweiten Schritt sollte in Bezug auf die im Untersuchungsgebiet künftig vorgesehenen unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Büro, Gewerbe, Industrie) geprüft werden, wie deren Nutzungsverteilung aussehen könnte. Das Gutachten wurde aus Ergebnissen anderer Quellen ergänzt oder begleitet, die der Landeshauptstadt Wiesbaden bereits vorlagen. Die Ergebnisse der genutzten Prognosen werden im Kap. 6.3.1 behandelt.

Perspektiven der wirtschaftlichen Entwicklung für die Stadt Wiesbaden bis zum Jahr 2030

Die Hessen Agentur erstellt turnusmäßig Vorausschätzungen der demografischen und ökonomischen Entwicklungen in Hessen. Hierauf aufbauend sollten insbesondere die wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale der Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelt werden. Hierbei wurde auch in verschiedene Wirtschaftsbereiche differenziert. Der Betrachtungszeitraum reicht bis in das Jahr 2030. Die Ergebnisse können der Anlage 8 entnommen werden und werden im Kapitel 6.3.1 berücksichtigt.

2. Bestandsaufnahme (Status Quo)

Das folgende Kapitel beschreibt die gegenwärtige, räumlich-strukturelle und städtebauliche Situation des in Abb. 3 dargestellten Untersuchungsgebiets und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung. Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse erfolgten auf Basis von bereits vorhandenen Unterlagen, die entweder allgemein verfügbar sind oder der Landeshauptstadt Wiesbaden bzw. anderen Beteiligten der Planung vorlagen.

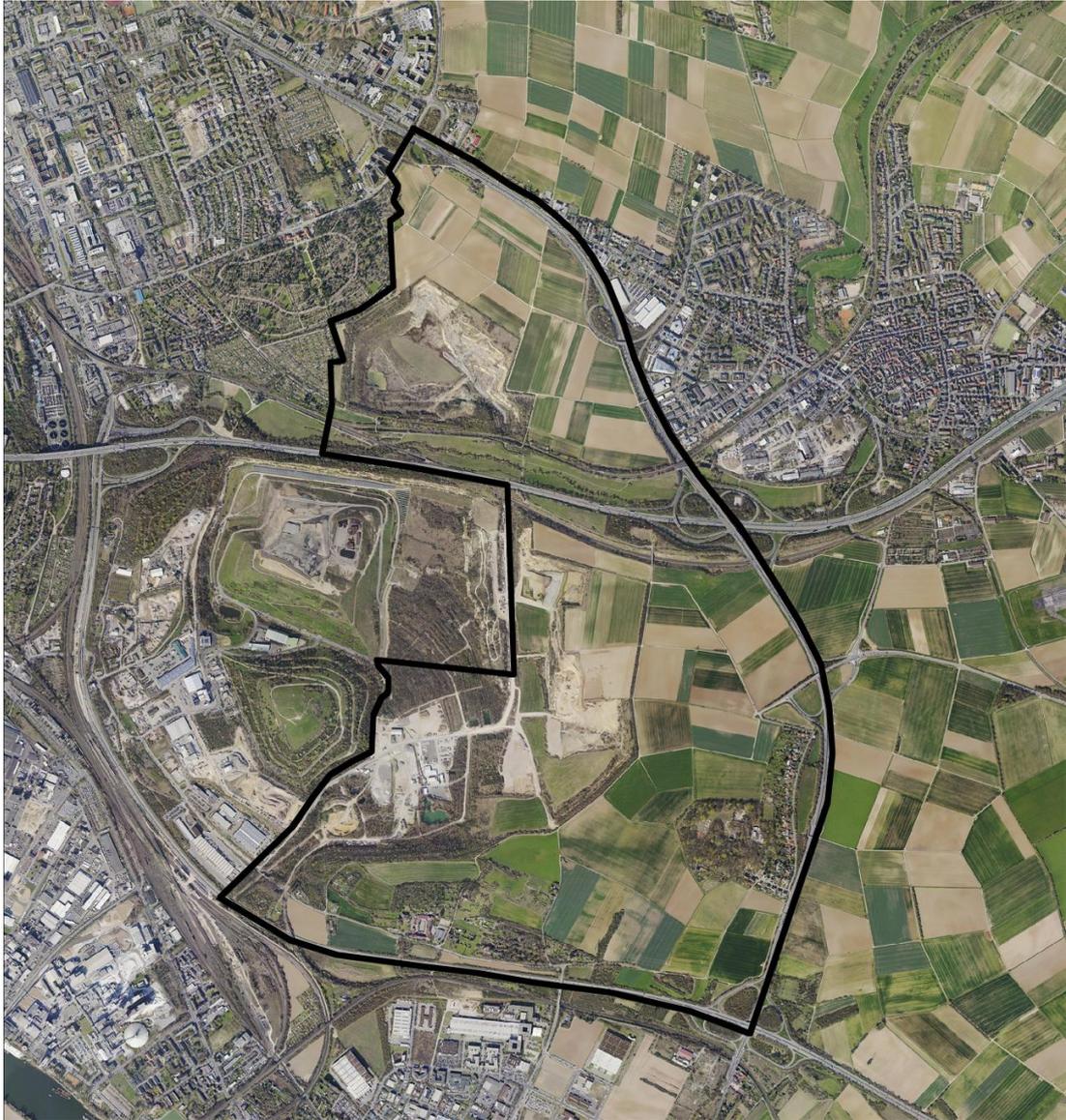


Abbildung 3: Luftbild des Untersuchungsgebiets

2.1 Städtebauliche Verhältnisse im Untersuchungsgebiet

Wiesbaden, die Landeshauptstadt des Bundeslandes Hessen, liegt in Südhessen im Regierungsbezirk Darmstadt. Im Westen und Norden grenzt der Rheingau-Taunuskreis, im Osten der Main-Taunus-Kreis und im Süden Rheinland-Pfalz mit der Landeshauptstadt Mainz an. Die Grenze zwischen Wiesbaden und Mainz bildet der Rhein.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist eines der zehn Oberzentren in Hessen und mit knapp 290.000 Einwohnern (290.743, Stand 30.04.2019) die zweitgrößte Stadt Hessens. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von etwa 20.300 ha. Zusammen mit der angrenzenden rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz bildet Wiesbaden ein länderübergreifendes Doppelzentrum in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main.

Wiesbaden ist stadträumlich gegliedert in die Innenstadt mit dem historischen Stadtkern und den gründerzeitlichen Stadterweiterungen, die in aufgelockerte Villengebiete münden. Im Norden, Osten und Westen ist Wiesbaden von kleineren und größeren Vororten umgeben, die sich aufgrund der topographischen Bedingungen unterschiedlich darstellen. Im Süden bestimmt der Rhein die Stadtstruktur. Die am Fluss gelegenen Stadtquartiere sind teils durch transformatorische Strukturen und die auch heute noch bedeutsame Industrie gekennzeichnet. Stadträumlich hat Wiesbaden eine polyzentrische Struktur.

2.1.1 Standort

Das Untersuchungsgebiet liegt südöstlich der Wiesbadener Innenstadt zwischen den Stadtteilen Erbenheim, Mz-Kastel und Wiesbaden Südost. Der Bereich weist eine zentrale Lage innerhalb der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main auf und ist verkehrlich sehr gut angebunden. Das Untersuchungsgebiet wird im Osten durch die B455 und im Süden durch die A671 begrenzt, sowie durch die in Ost-West-Richtung verlaufende A66 horizontal gegliedert. Eine Auffahrt auf die B455 ist in Höhe der Siedlung Am Fort Biehler möglich. Im Westen liegen Industrieanlagen mit Schwerpunkt Abfallentsorgung und Recycling, deren Haldenbildung den Rand des Gebiets definieren. Entlang der A66 im parallel verlaufenden Wäschbachtal liegen Gleisanlagen. Der nächstgelegene Halt der S-Bahn liegt mit Wiesbaden-Ost ca. 2 km von der Mitte des Untersuchungsgebiets entfernt.

2.1.2 Teilräume und Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet kann grundsätzlich in zwei Teilräume strukturiert werden, die jeweils nördlich und südlich der A66 liegen, wobei das Wäschbachtal einen naturräumlichen Einschnitt darstellt, der von Autobahn und Bahnschiene flankiert ist.

Nördlich A66 und westlich von Erbenheim – Bereich Kalkofen

Zwischen dem Südfriedhof und Erbenheim erstreckt sich der nördliche Teil des Untersuchungsgebiets. Die großflächigen Bereiche des Ländchens prägen mit ihrer Weiträumigkeit das Landschaftsbild des nördlichen Untersuchungsgebiets. Gemeinsame Charakteristik dieser Flächen ist ihre verhältnismäßig flache Neigung. Das Landschaftsbild der Flachhänge und Ebenen im Ländchen wird vorrangig von der ungewöhnlich großflächigen Ackernutzung geprägt. Die von visueller Offenheit gekennzeichnete Agrarlandschaft wird nur durch sehr wenige Gehölze unterbrochen. Die Eigenart dieser Landschaftsbereiche wird ganz entscheidend vom jeweils sichtbaren Hintergrund (bewaldeter Taunus) und dessen Kontrastwirkung mitbestimmt.



Abbildung 4: Wäschbachtal, Grünzug mit Gehölzstrukturen, Luftaufnahme Blickrichtung nach Osten
Quelle: Foto Erika Noack, 2017

Der Wäschbach hat sich deutlich in die mittlere Terrasse eingegraben und bildet einen ausgeprägten Talraum im Mittleren Main-Taunusvorland. Am südlichen Hang hat das Wäschbachtal durch den Abbau im Dyckerhoffbruch seine obere natürliche Begrenzung verloren. Verkehrsstrassen stören mit Dämmen und großen Kreuzungsbauwerken das Landschaftsbild. Es existieren nur kleinere, vereinzelt bauliche Nutzungen im nördlichen Teilbereich.

Südlich A66 – Bereich Ostfeld

Der größere Teil des Untersuchungsgebiets liegt südlich der A66 und westlich der B455. Auch in diesem Bereich dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Das Landschaftsbild wird von außerordentlicher Weiträumigkeit geprägt. Die fernen Kulissen von Hochtaunus und Eppsteiner Horst bilden den nördlichen Rahmen. Im Norden und Nordosten werden sie visuell nur wenig vom Oberen Main-Taunusvorland überragt. Die Petersberger Ebene weist als Besonderheit des Reliefs die geringe Erhebung des kleinen bewaldeten Petersberges auf. Hier steht das ehemalige Fort Biehler eingerahmt vom sogenannten Wäldchen. Östlich an das Wäldchen angrenzend befindet sich die Siedlung Am Fort Biehler. Von dort neigt sich das Gelände etwas stärker nach Süden, wodurch zum Wäldchen auf dem Petersberg ein starker Kontrast entsteht, welcher das Landschaftsbild des östlichen Raumes prägt. Die in weiten Bögen geschwungenen Hänge im Süden gliedern die großflächige Terrassen-Landschaft. Sie begrenzen den unteren Bereich der Täler von Rhein und Main und deuten auf den Uferverlauf ehemaliger Flusswindungen hin. Im oberen Teil des Terrassenhanges am Petersberg ermöglicht die Ackernutzung zwischen den dichten, teilweise hohen Gehölzen den weiten Blick vom Petersberg in die Flusstäler.

Im Bereich des Dyckerhoff Kalksteinbruches, der Deponie und den Gewerbeflächen ist das ursprüngliche Landschaftsbild komplett überformt und gestört.



Abbildung 5: Sandabbau westlich des Untersuchungsgebiets

Die Siedlung Am Fort Biehler stellt die größte bauliche Agglomeration im Untersuchungsgebiet dar. Weitere bauliche Strukturen finden sich im Südwesten des Gebietes. Entlang des Unteren Zwerchwegs liegt die Anlage des Hessler Hofes. Daneben sind auf dem gemeinsamen Gelände des Tierpark Mainz-Kastel und des Cyperus Vereins einige Baulichkeiten errichtet worden. Entlang der Theuersbornhohl, dem Oberen Zwerchweg und dem Berstädter Weg finden sich weitere Aussiedlerhöfe und Freizeitgärten.

2.1.3 Verkehrliche Erschließung

Erschließung für den Motorisierten Individualverkehr (MIV)

Das Untersuchungsgebiet ist durch ein differenziertes Straßen- und Wegenetz geprägt. Es wird östlich durch die B455 abgegrenzt. Die B455, bietet im südlichen Teil einen Anschluss an die A671 und weiter nördlich die Möglichkeit der Anknüpfung an die A66 sowie an die B54 in Richtung des Wiesbadener Stadtzentrums bietet.

Die A66 teilt das Untersuchungsgebiet südlich des Stadtteils Wiesbaden-Erbenheim in zwei Teilbereiche. Der östliche Teil der A66 ist durch das Kreuz Wiesbaden-Erbenheim geprägt. Dieses stellt eine MIV-Anbindung an die B455 dar. Im weiteren westlichen Verlauf bietet die A66 eine Anknüpfung an die B263 in das Zentrum Wiesbadens und in südliche Richtung auf die A671.

Das Untersuchungsgebiet ist über die Anna-Birle-Straße vom Gewerbegebiet Petersweg südlich der A671 verkehrlich erschlossen. Eine Brücke ist weiter westlich vorhanden.

Auch auf der Höhe der Siedlung Am Fort Biehler besteht bereits eine Erschließung von der B455 her. Über das im Westen befindliche Gewerbegebiet ist das Untersuchungsgebiet ebenso verkehrlich angebunden. Die weiteren Erschließungsstraßen im Untersuchungsgebiet dienen hauptsächlich den Zwecken der Landwirtschaft, einzelnen privaten Grundstückseigentümern sowie Fußgängern und Radfahrern.

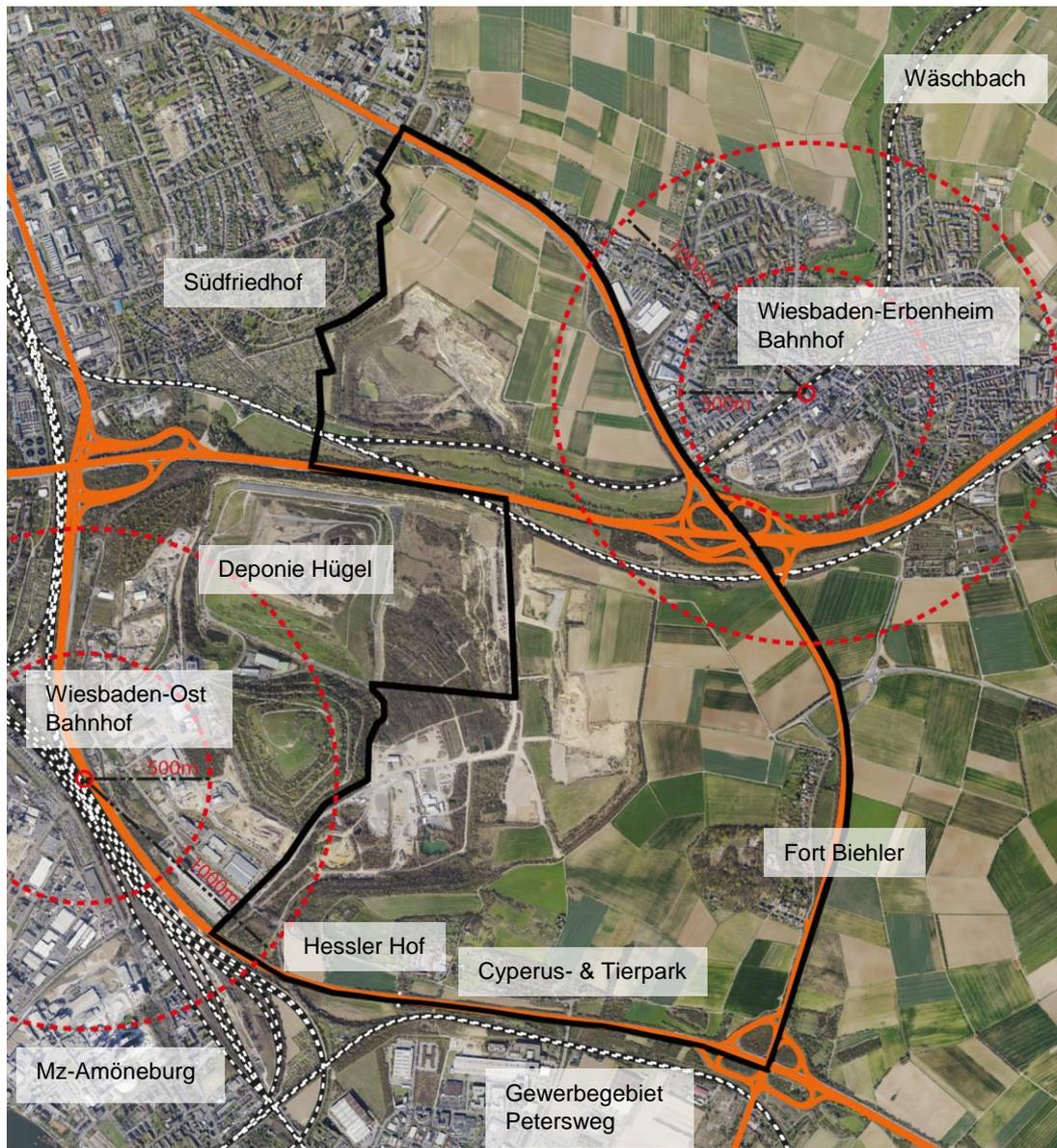


Abbildung 6: städtebauliche Barrieren, Nutzungen im Umfeld des Untersuchungsgebiet

ÖPNV

Das Untersuchungsgebiet ist neben den bereits erwähnten Verkehrstrassen auch durch einige Bahntrassen geprägt. Zum einen wird es durch die ICE-Trasse südlich der A66 in Ost-West-Richtung durchquert, zum anderen von der Ländchesbahn nördlich der A66 auf der Höhe des Wäschbachtals. Ein S-Bahn Haltepunkt ist östlich außerhalb des Untersuchungsgebiets im Stadtteil Wiesbaden-Erbenheim vorhanden. Dieser ermöglicht eine Verbindung zum Wiesbadener Hauptbahnhof. Darüber hinaus verlaufen südlich des Untersuchungsgebiets einige Bahnstrecken, die jedoch gegenwärtig keine Haltepunkte haben, bis auf den S-Bahn-Haltepunkt Mz-Amöneburg westlich außerhalb des Untersuchungsgebiets.

Fuß- und Radverkehr

Das Untersuchungsgebiet ist an einigen Stellen durch ein Fuß- und Radwegenetz mit der Umgebung verknüpft. In dem Teilbereich nördlich der A66 wird es rund um den Südfriedhof mit der Umgebung verbunden. Erschließungswege für den Rad- und Fußverkehr docken unmittelbar an den westlich vom Südfriedhof gelegenen Siegfriedring an und ermöglichen eine Verbindung in Richtung Wiesbadener Innenstadt.

Zudem verläuft entlang des Wäschbachtals ein Radweg, der als Bindeglied zwischen Wiesbadener Innenstadt und Wiesbaden-Erbenheim fungiert.

Die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr im südlichen Teilbereich des Untersuchungsgebiets ist durch die östlich an das Untersuchungsgebiet angrenzende Brücke über die B455 in Richtung Erbenheim gegeben. Darüber hinaus ermöglichen die im Untersuchungsgebiet gelegenen landwirtschaftlichen Wege eine Anbindung in den nördlichen Teil des Gebiets durch Brücken und Unterquerungen. Der südliche Teil des Untersuchungsgebiets ist, ähnlich wie im oben beschriebenen Kfz-Verkehr, durch Brückenbauwerke über das Gewerbegebiet Petersweg verbunden.

2.1.4 Nutzungshistorie

Kulturhistorische Zeugnisse im Untersuchungsgebiet finden sich in unmittelbarer Nähe der heutigen Siedlung Am Fort Biehler. Diese sind die Gesamtanlage Fort Biehler als Bau- und Bodendenkmal, die Erbenheimer Warte als Baudenkmal und die damit verbundene Mainzer Landwehr als Bodendenkmal.

Erbenheimer Warte und Mainzer Landwehr

Der weithin sichtbare historische Turm der Erbenheimer Warte am Rand der Siedlung Am Fort Biehler ist das einzige, oberirdisch erhaltene, bauliche Relikt der ab 1432 ausgebauten Mainzer Landwehr, die als Schutz gegen Angriffe errichtet wurde. Die Erbenheimer Warte war einer von ursprünglich vier Warttürmen dieser Festungsanlage. Der Turm wurde 1497 auf einem Hochplateau errichtet und erfährt derzeit eine Dachsanierung.²

Fort Biehler

Das Fort Biehler war der einzige Neubau eines Außenforts der Festung Mainz nach der Reichsgründung und entstand zwischen 1880 und 1884³ auf dem Petersberg. Als Typus des deutschen Einheitsforts war es als

² vgl. Landesamt für Denkmalpflege, Denkmalkonzept

³ Klein, P.: Das Fort Biehler. In: festung-mainz.de [01.10.2005], vgl. <http://www.festung-mainz.de/festung/fort-biehler.html>. Zugriff am 13.04.2019

Artilleriestandort im Gürtel großer Festungen vorgesehen, blieb aber letztlich einziger Neubau eines Außenforts der Festung Mainz nach 1871. Von der Festungsanlage sind heute bauliche Reste vorwiegend unterirdisch vorhanden, wobei Teile des Festungsbauwerkes mit Schutt verfüllt wurden. Das Fort wurde zu Zeiten des 1. Weltkriegs noch genutzt, war danach bis 1927 von den Franzosen besetzt und wurde dann geschliffen. Die heutige Form geht zurück auf die 1930er Jahre, als große Teile der Kasernen als Baumaterial genutzt wurden.⁴ Die Überreste des Forts liegen heute teilweise eingezäunt im sogenannten Wäldchen⁵.

Hessler Hof

Westlich angrenzend an den Tierpark Mainz-Kastel e.V. und den Cyperus 1901 e.V. grenzt die Hofgutanlage der Firma Dyckerhoff von 1922. Das Einzelkulturdenkmal gehörte bis in die 50er Jahre der Dyckerhoff-Fabrik. Die Hofgutanlage folgt der fränkischen Bauweise: Die Wirtschaftsgebäude sind u-förmig um einen Hof gruppiert, der auch auf der vierten Seite geschlossen ist. Hier befanden sich offene Wagenschuppen, das Wagen- und Spritzenhaus und die Schmiede, jeweils mit pagodenartigen Dächern. Das Herrenhaus liegt an der höchsten Stelle des Geländes, um die Aussicht auf die Rheinebene zu nutzen.

Kalkofen

Auf der nördlichen Teilfläche des Untersuchungsgebiets befindet sich der ehemalige Steinbruch Kalkofen, der gleichzeitig als Paläontologisches Bodendenkmal der „Wiesbaden-Formation Steinbruch-Kalkofen“ einzustufen ist. Begonnen hatte der Kalksteinabbau bereits 1870 am Standort der alten Deponie an der Mainzer Straße. Seit den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts wurden Böden und Bauschutt für die Flächenverfüllung genutzt, Anfang der 70er Jahre erstmals Müll aus der Müllzerkleinerungsanlage an der Deponie Mainzer Straße verfüllt. Seit rund 40 Jahren wird im Kalkofen nicht mehr gearbeitet. Heute ist der Steinbruch Kalkofen ein geschütztes Biotop.

2.1.5 Aktuelle Nutzungen und vorhandene bauliche Anlagen

Siedlung Am Fort Biehler

Die Siedlung Am Fort Biehler stellt die größte Ansammlung baulicher Anlagen im Untersuchungsgebiet dar. Es existiert eine parallel zur B455 geführte Erschließungsstraße (Boelckestraße), die einseitig bebaut ist. Eine kleine Querstraße führt in das danebenliegende Wäldchen hinein. Hier

⁴ Klein, P., Lacoste, W. 2005

⁵ vgl. <http://www.festungswelt.de/deutschland/bieler.htm>. Zugriff am 25.05.2018

befinden sich einige Betriebe und weitere Nutzungen. Die Siedlung verfügt über keinerlei Nahversorgung oder soziale Infrastruktur.

Landwirtschaftliche Nutzung

Das Untersuchungsgebiet besteht größtenteils aus landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die Flächen sind durch ein Netz von Wirtschaftswegen erschlossen.



Abbildung 7: Landwirtschaftliche Flächen, Blickrichtung Süden

Besondere Biotope

Das Untersuchungsgebiet ist durch vielfältige Biotopstrukturen gekennzeichnet. Diese reichen von größtenteils landwirtschaftlich genutzten Bereichen über Abbau- und Deponieflächen, geschützte Biotopstrukturen, Wiesen, Weiden, Grünland, Gewässerflächen, Wäldern und Ruderalfluren⁶ bis hin zu gewerblichen Nutzungsbereichen.

⁶ Ruderale Standorte sind vom Menschen tiefgreifend überprägt, indem die vorherige Vegetation zerstört, das Bodengefüge verändert und dadurch gegenüber den ursprünglichen Verhältnissen abweichende Lebensmöglichkeiten geschaffen wurden. Auf künstlichen Böden, z. B. Aufschüttungen, Schotter, Schutthalden, Trümmerschutt o. Ä. stellen sich bei spontaner Besiedlung immer ruderale Arten als Erstbesiedler ein. – Wikipedia, Stichwort Ruderale Vegetation. Zugriff am 05.06.2019



Abbildung 8: Blick in das Biotop Kalkofen im nord-westlichen Untersuchungsgebiet

Freizeiteinrichtungen

Im Untersuchungsgebiet sind insbesondere folgende Freizeiteinrichtungen vorhanden.

- Reit- und Therapiezentrum Reichmann am Hessler Hof
- Tierpark Mainz-Kastel
- Cyperus-Park
- Freizeitgärten nördlich des Tierparks
- 2 Spielplätze am Fort Biehler

Schwerpunkte der landschaftsbezogenen Erholung bilden das Wäschbachtal (Radfahren, Joggen, Spazierengehen) und der Bereich nördlich der A671 am Unteren Zwerchweg (Tier- und Pflanzenpark, Radfahren, Schäferhundezucht, Freizeitgärten) aber auch der Bereich westlich der Anschlussstelle Fort Biehler wird besonders zur Feierabenderholung genutzt.

Im Freizeit- und Erholungsgutachten der Landeshauptstadt Wiesbaden wurde eine Bewertungskarte zur Eignung des Außenbereiches für die Erholungsnutzung erstellt. Die Eignung im Untersuchungsgebiet Ostfeld ist in der folgenden Abbildung dargestellt:

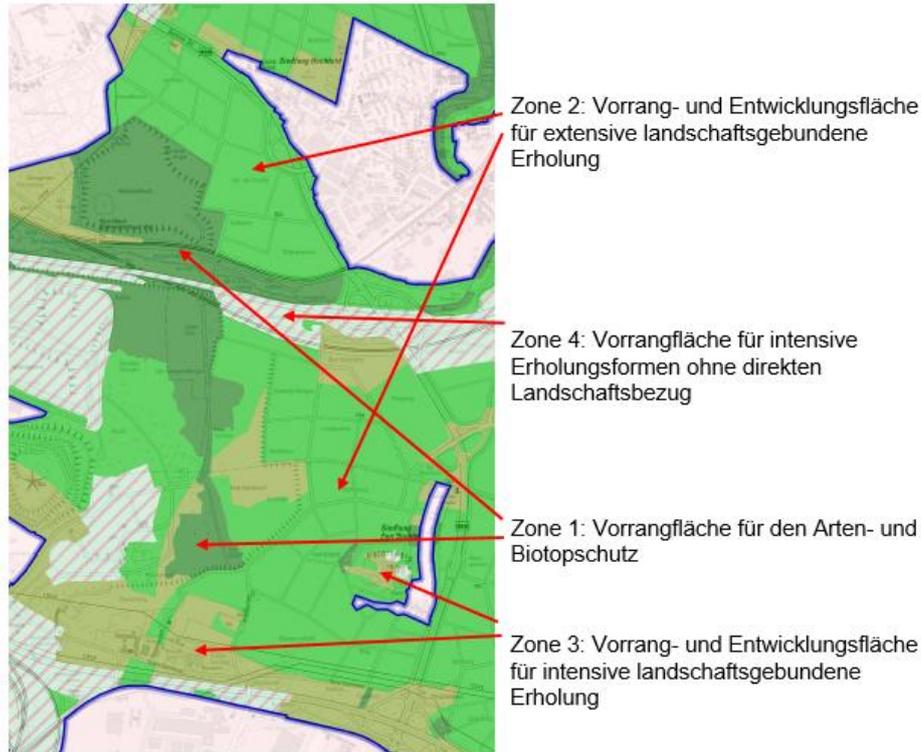


Abbildung 9: Verortung der Eignung der Erholungsnutzung im Untersuchungsgebiet

Hessler Hof

Auf dem Gelände wird im Reit- und Therapiezentrum Reichmann therapeutisches Reiten angeboten. Darüber hinaus sind Wohnungen vorhanden. Landwirtschaft wird nicht betrieben.

Vereinsgelände Cyperus 1901 e.V. und Tierpark Mainz-Kastel e.V.

Östlich des Hessler Hofes liegt das gemeinsame Gelände der beiden Vereine Cyperus 1901 e.V. Verein für Aquarien, Terrarienkunde und Naturschutz und Verein zur Erhaltung und Förderung des Tiergartens Mainz-Kastel e.V. Das Freigelände umfasst Gehege und Teiche sowie mehrere Kleinbauten und größere Vereinsheime.

2.1.6 Nutzungen im Umfeld

Abbildung 10 zeigt die Lage des Untersuchungsgebiets innerhalb der Ortsbezirke von Erbenheim, Mz-Amöneburg und Mz-Kastel. Die Ortsbezirke Südost und Biebrich sind mit einem kleinen Bereich Teil des Untersuchungsgebietes. Die Nähe zu unterschiedlichen Angeboten und Einrichtungen der benachbarten Stadtteile verdeutlicht die zentrale Lage des Untersuchungsgebiets.

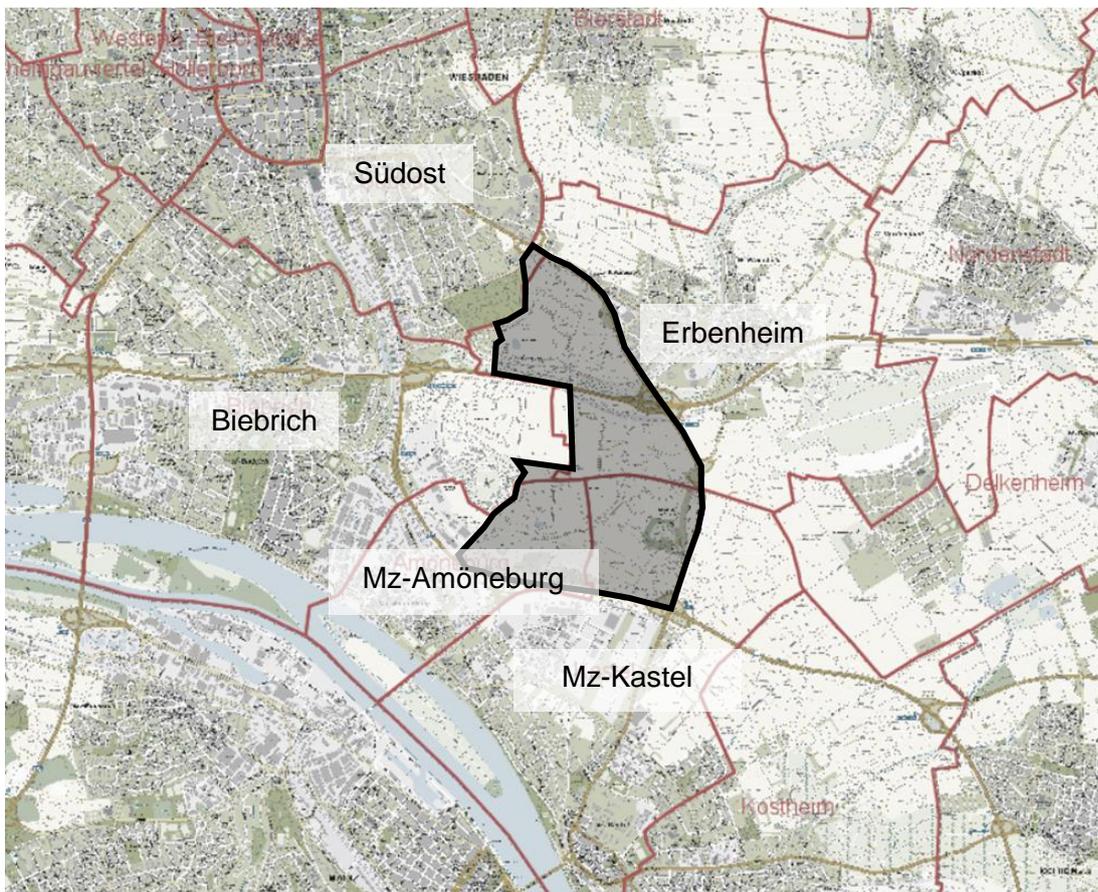


Abbildung 10: Lage des Untersuchungsgebiets innerhalb der Ortsbezirke

Erbenheim

Erbenheim ist ein landwirtschaftlich geprägter Stadtteil mit rund 10.000 Einwohnern. Das Untersuchungsgebiet grenzt vor allem an gewerbliche Nutzungen im Südosten von Erbenheim an. Im Gewerbegebiet Kreuzberger Ring, findet man Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Dienstleistungsbetriebe. Der Bereich Erbenheim-Süd soll nach Inkrafttreten des ebenso benannten Bebauungsplanes dieses Gebiet voraussichtlich ab 2019 weiter qualifizieren. Geplant ist hier auch einen großen Nahversorger anzusiedeln. Der historische Ortskern von Erbenheim ist ca. 1 km entfernt und bietet ebenfalls Waren des täglichen Bedarfs. Zudem ist der Ortsbezirk Erbenheim durch den Haltepunkt Erbenheim Bahnhof gut an den Wiesbadener Hauptbahnhof angebunden.

Mz-Kastel

Der Ortsbezirk Mainz-Kastel gehört zu den sogenannten AKK-Ortsbezirken (Mz-Amöneburg, Kostheim und Mz-Kastel), die ursprünglich zur Landeshauptstadt Mainz gehörten. Bei Gründung der Bundesländer wurden sie 1946 der Landeshauptstadt Wiesbaden zugeschlagen, führen aber den Zusatz Mainz nach wie vor im Ortsnamen.

Der Ortsbezirk Mz-Kastel zählt rund 13.500 Einwohner. Die Verlängerung der B455 führt als Boelckestraße durch den Mz-Kasteler Ortskern und verbindet von dort über die Theodor-Heuss-Brücke Mz-Kastel mit Mainz.

Der Stadtteil verfügt über Einrichtungen für sportliche Aktivitäten wie z. B. die Bezirkssportanlage Mz-Kastel. Die soziale Infrastruktur ist durch die Gustav-Stresemann-Grundschule und den städtischen Kindergarten „Krautgärten“ gesichert. Zudem sind im Ortsbezirk einige gastronomische Betriebe für die örtlichen Bewohner angesiedelt.

Das ca. 54 ha große Gewerbegebiet Petersweg ist Teil des Ortsbezirkes. Das Gewerbegebiet südlich der A671 hält in seinem westlich der Anna-Birle-Straße gelegenen Bereich bereits einige infrastrukturelle Nutzungen aus den Bereichen Sport, Handel, Logistik und Versorgung bereit. Der Bereich östlich der Anna-Birle-Straße wird in Zukunft weitere Gewerbeflächen bereitstellen.

Eine Anbindung des Ortsteils Mz-Kastel an den regionalen öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Haltestelle Mz-Kastel weiter südlich gegeben.

Mz-Amöneburg

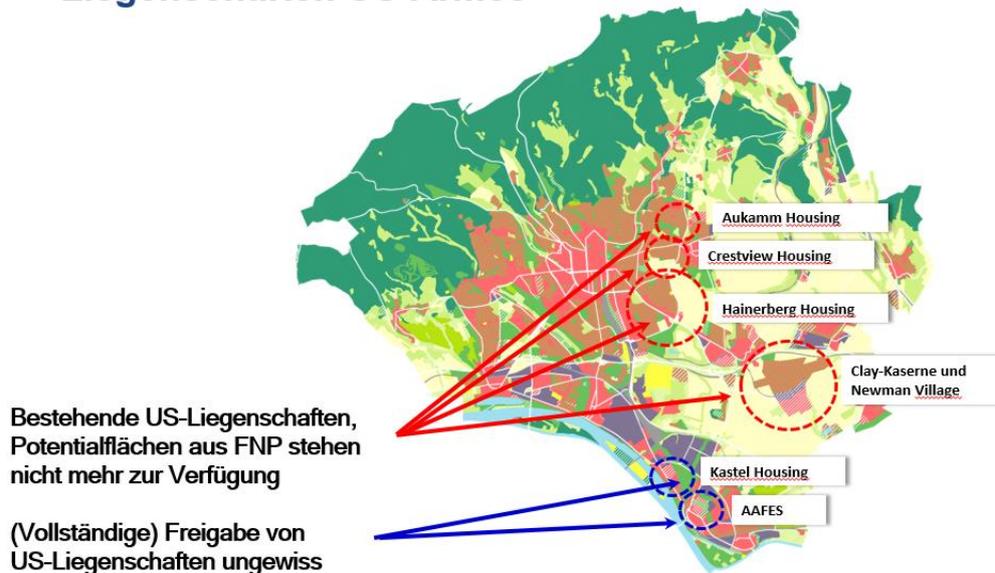
Der AKK-Ortsbezirk Mz-Amöneburg ist mit ca. 1.500 Einwohnern der kleinste der angrenzenden Ortsteile. Er ist gewerblich geprägt durch das seit 1864 bestehende Dyckerhoff-Zementwerk. Westlich angrenzend liegt der Industriepark „Infraserv“. Die dort angesiedelten Betriebe fallen teils unter die Seveso-Richtlinie⁷ und lösen die damit zusammenhängenden Achtungsabstände aus. Eine soziale oder der Versorgung dienende Infrastruktur hält der Ortsteil nicht vor. Ein S-Bahn-Anschluss ist über den Haltepunkt Wiesbaden-Ost gewährleistet.

⁷ Die Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, umgangssprachlich auch Seveso-II-Richtlinie genannt, ist eine EG-Richtlinie zur Verhütung schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen und zur Begrenzung der Unfallfolgen.

Einrichtungen der US-amerikanischen Streitkräfte

Teilweise in Erbenheim und damit in unmittelbarer Nähe des östlichen Untersuchungsgebiets, liegen die weitläufigen Flächen der Wiesbaden Air Base mit der General Lucius D. Clay Kaserne mit dem dazugehörigen Militärflugplatz.⁸

Liegenschaften US-Armee



© Landeshauptstadt Wiesbaden – Stadtplanungsamt, Flächennutzungsplan 2010 und eigene Darstellung

Abbildung 11: Liegenschaften der US Army

Deponie Dyckerhoffbruch

Unmittelbar im Westen an das Untersuchungsgebiet angrenzend befindet sich das Gelände der Deponie Wiesbaden. Das Deponiegelände ist 150 ha groß. Knapp zwei Drittel (92 ha) davon dürfen als Ablagerungsfläche genutzt werden, der Rest ist als Ausgleichsfläche und Rückzugsgebiet für die Tier- und Pflanzenwelt ausgewiesen. Von 1964 bis Ende Mai 2005 wurden auf den Deponieabschnitten I, II und III/1-2 in einem Volumen von etwa 20 Millionen Kubikmetern insgesamt annähernd 29 Millionen Tonnen häusliche und gewerbliche Siedlungsabfälle abgelagert. Seit dem 1. Juni 2005 dient der Deponieabschnitt III/3 zur Ablagerung von inerten Abfällen (Abfälle ohne organische Anteile), wie z. B. Asche aus Abfallverbrennungsanlagen, Gießereisanden, Böden oder Asbest. Zur langfristigen Sicherung der Deponiekapazitäten ist die Erweiterung der Deponie um einen weiteren Abschnitt vorgesehen. Die Erweiterungsfläche grenzt unmittelbar an das Untersuchungsgebiet an.

⁸ vgl. <http://www.wiesbaden.army.mil/germaninfo/>. Zugriff am 29.5.2018

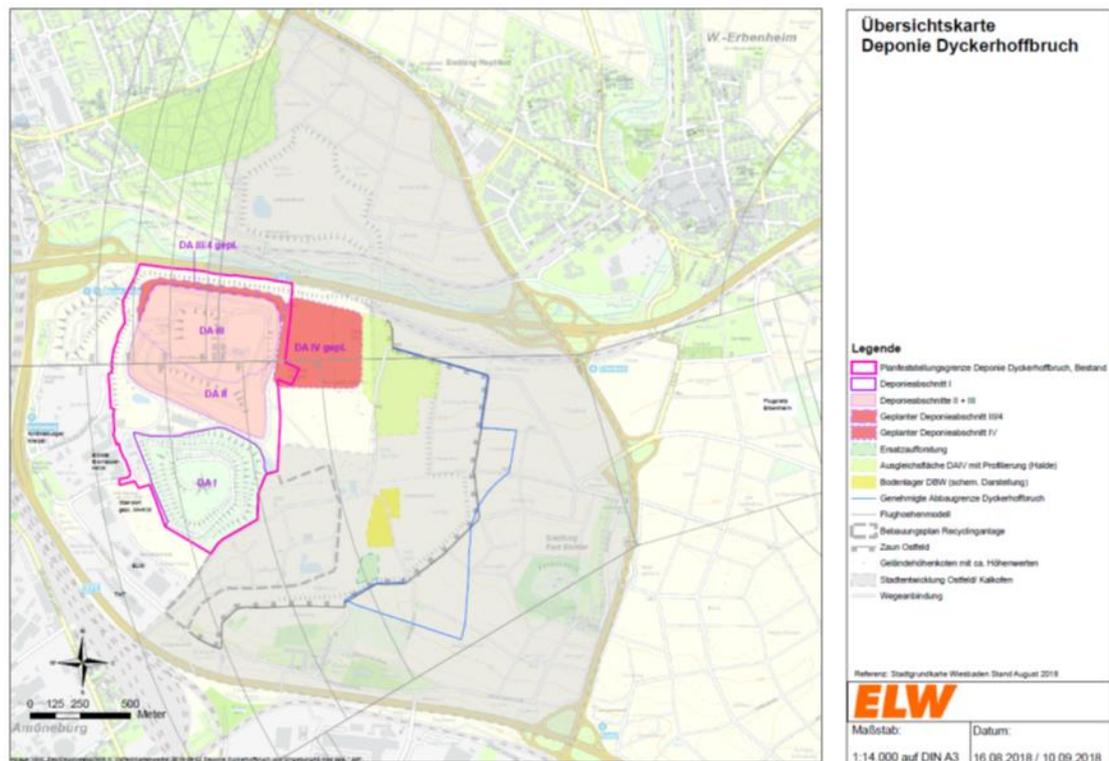


Abbildung 12: Lage der Deponie Dyckerhoffbruch

2.2 Rahmenbedingungen des Untersuchungsgebiets

Im folgenden Kapitel werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen beschrieben. Darunter zählen die übergeordneten Planwerke und Instrumente der Stadt- und Regionalplanung sowie Hinweise zum bestehenden Ortsrecht. Darüber hinaus werden die gegenwärtig vorliegenden stadtstrukturellen Konzepte mit ihren Leitbildern und Zielen aus den unterschiedlichen Bereichen der Stadtentwicklung Wiesbadens beleuchtet.

2.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Als übergeordnete raumordnerische Vorgaben sind der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) und der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (ROP) die relevanten Bezugsebenen. Wiesbaden liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Südhessen, der im Bereich des Planungsverbandes „Regionalverband Frankfurt Rhein-Main“ als Regionaler Flächennutzungsplan (FNP) wirksam ist. Wiesbaden liegt außerhalb des Planungsverbandes und erstellt einen eigenen Flächennutzungsplan.



Abbildung 13: Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und Planungsebenen⁹

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Ziele der Raumordnung sind (zusammen mit den Raumordnungsklauseln) das wichtigste Instrument zur Durchsetzung der überörtlichen Belange innerhalb der Raumordnung. Sie sind gemäß Raumordnungsgesetz zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes in Raumordnungsplänen, verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen.

Grundsätze der Raumordnung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Während die Gemeinde an die Ziele der Raumordnung gebunden ist, unterfallen die Grundsätze der Raumordnung der Abwägung.

⁹ vgl. <https://www.region-frankfurt.de/index.php?La=1&sNavID=1169.317&object=tx%7C1169.755.1%7C1169.31.1&sUb=0>. Zugriff am 12.06.2018

2.2.2 Landesentwicklungsplan

Als Oberste Landesplanungsbehörde erstellt das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung den Landesentwicklungsplan als strategisches Planungsinstrument zur räumlichen Entwicklung des Landes und als verbindliche Vorgabe für die Regionalplanung. Der Landesentwicklungsplan beschreibt die angestrebte Entwicklung Hessens in den wichtigsten landespolitischen Untersuchungsgebieten. Der gültige Landesentwicklungsplan stammt aus dem Jahre 2000 und wurde zuletzt im September 2018 geändert.

Die Hessische Landesregierung trägt mit der aktuellen Änderung den geänderten Rahmenbedingungen und den damit verbundenen Herausforderungen an die räumliche Entwicklung des Landes durch die Dritte Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 Rechnung. Die Verordnung über die Dritte Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 wurde am 10. September 2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen zusammen mit der Plankarte veröffentlicht (GVBl. S. 398, 551) und trat einen Tag später in Kraft.

In der Folge wurden die zweite Verordnung über die Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (Verordnung vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 479) und der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (Verordnung vom 13. Dezember 2000 (GVBl. I 2001, S.2) mit Ausnahme der Planziffern

- 3. „Landesweite Raumstruktur und Raumordnungskonzeption“,
- 4.2 „Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche“ und
- des Abschnitts „Großflächige Einzelhandelsvorhaben“ der Planziffer 4.1.2

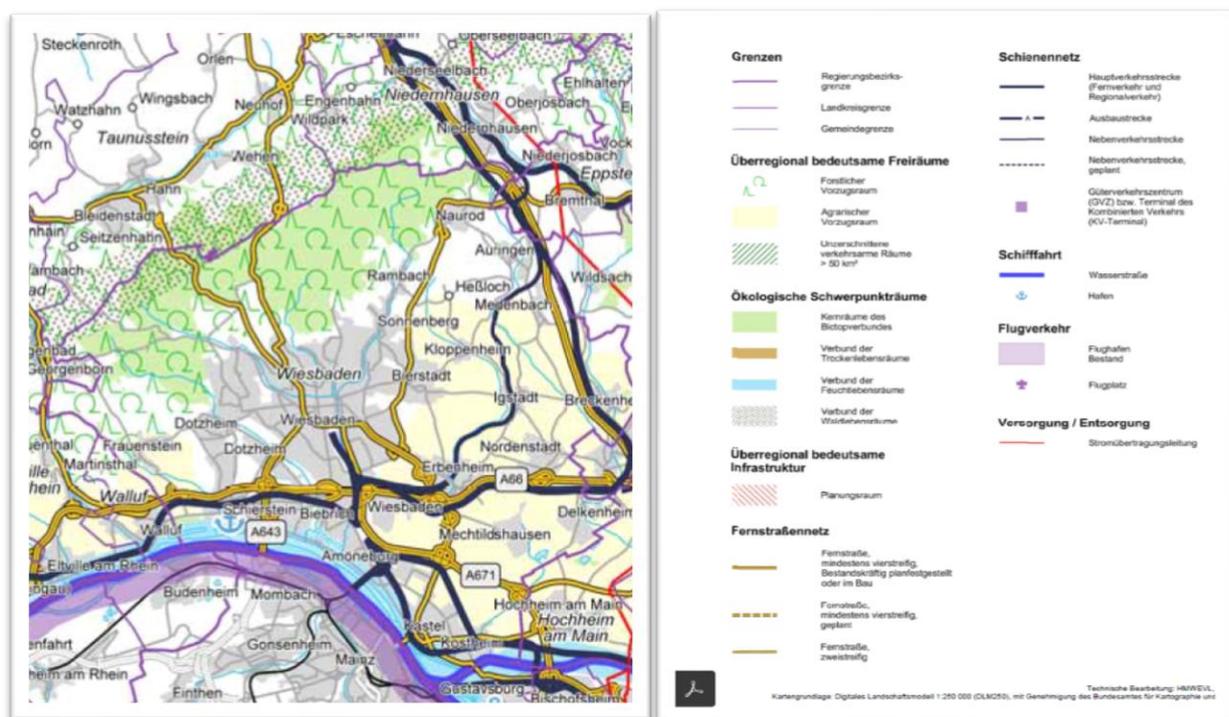
aufgehoben.¹⁰

Im Landesentwicklungsplan ist die Landeshauptstadt Wiesbaden als Oberzentrum eingestuft. Das Untersuchungsgebiet ist als agrarischer Vorzugsraum dargestellt. Ebenso ist das überörtlich bedeutsame Schienen- und Straßennetz dargestellt. Textliche Festlegungen beziehen sich insbesondere auf die Rohstoffsicherung.

¹⁰ vgl. <https://landesplanung.hessen.de/lep-hessen/drittes-%C3%A4nderungsverfahren-2018>. Zugriff am 12.09.2018

Ziele	Erläuterung
Oberzentrum	Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen mit z. T. landesweiter, nationaler oder sogar internationaler Bedeutung. Sie bieten Agglomerationsvorteile für die gesamte Region und sind Verknüpfungspunkte großräumiger und regionaler Verkehrssysteme.
Agrarische Vorzugsräume	Für die Landwirtschaft sehr gut bzw. gut geeignete Böden sind in ausreichendem Umfang zu erhalten.
Überörtlich bedeutsames Schienen- und Straßennetz	Das Untersuchungsgebiet ist an das überörtlich bedeutsame Straßennetz über die A66, A671 und B455, an das Schienennetz über die Verbindungen nach Frankfurt und Mainz angebunden.
Grundsätze	
Rohstoffsicherung	Langfristige Sicherung der standortgebundenen oberflächennahen Rohstoffressourcen. Bei Abwägungen und Entscheidungen über raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind die Ortsgebundenheit und Unvermehrbarkeit der Lagerstätten und die Rohstoffqualität zu berücksichtigen.

Tabelle 1: Landesentwicklungsplan Hessen 2000, Darstellungen im Untersuchungsgebiet



© Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung, Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000, Plankarte der 3. Änderung siehe Landesplanungsportal www.landesplanung.hessen.de

Abbildung 14: Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (Auszug)

2.2.3 Regionalplanung

Auf Ebene der Regionalplanung werden die Vorgaben des Landesentwicklungsplans konkretisiert. Der Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gibt den raumordnerischen Rahmen für raumbedeutsame Vorhaben und Investitionen vor.

Für das Untersuchungsgebiet sind durch den Regionalplan folgende raumbedeutsame Festlegungen in Form von Zielen und Grundsätzen der räumlichen Planung gegeben (vgl. Abb.15).

Nördlich der A66 (Gebiet Kalkofen) ist Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten und regionaler Grünzug als Ziel festgelegt. Als Grundsätze sind ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen formuliert.

Südlich der A66 kommen als Ziele das Vorranggebiet Industrie und Gewerbe sowie das Vorranggebiet Natur und Landschaft hinzu; in unmittelbarer Nachbarschaft ist zudem eine Abfallentsorgungsanlage in Planung dargestellt.

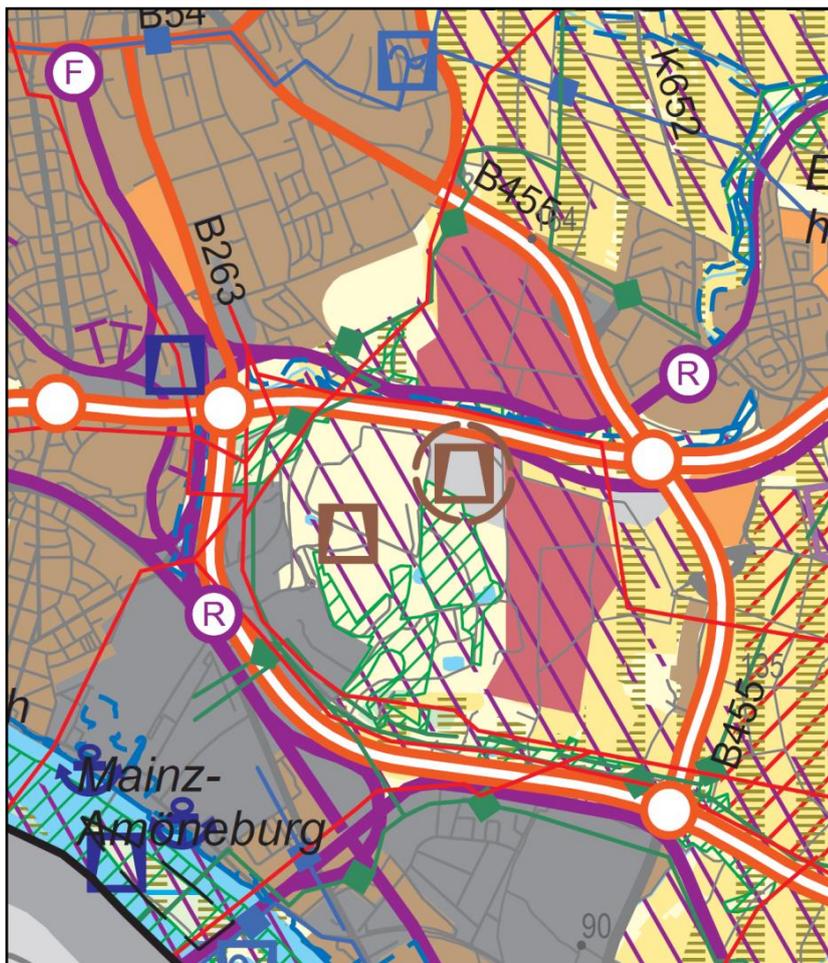


Abbildung 15: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Auszug)

Der Regionalplan beziffert im Textteil die maximale Zuwachsfläche für die Siedlungsentwicklung für die Landeshauptstadt Wiesbaden auf 309 ha und die Gewerbe- und Industrieentwicklung auf 88 ha. Zuwachsflächen für Siedlungsentwicklung bzw. Gewerbe- und Industrie sind auch in der Plandarstellung des Regionalplans Südhessen zeichnerisch dargestellt. Gemeinsam mit den Potenzialen der Innenentwicklung bilden sie den regionalplanerisch gesetzten Entwicklungsrahmen ab.

Ziele	Erläuterung
Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten (Bestand)	Zur kurz- und mittelfristigen Sicherung des Bedarfes an mineralischen Rohstoffen für die Rohstoffwirtschaft sind in der Karte „Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten“ ausgewiesen. In den Vorranggebieten hat die Gewinnung von Rohstoffen Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen.
Regionaler Grünzug	In den „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ ist der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern. Die „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ umfassen wichtige Flächen für die Freiraumerholung, den klimatischen Ausgleich, den Wasserhaushalt und Bodenschutz sowie für die Gliederung der Siedlungsgebiete, die aus regionalplanerischer Sicht langfristig unbesiedelt bleiben sollen.
Vorranggebiet für die Landwirtschaft	Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten.
Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (Planung)	In den ausgewiesenen "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe" hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.
Vorranggebiet Natur und Landschaft	In den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen.
Siedlungsgebiete	Maximaler Bedarf an Wohnsiedlungsfläche 2002 – 2020, Regionalplan Südhessen 2010 -Tabelle S. 31, Wiesbaden: 309 ha
Industrie- und Gewerbegebiete	Flächen für Gewerbe in den Städten und Gemeinden 2006 – 2020, Regionalplan Südhessen 2010 -Tabelle S. 39, Wiesbaden: 88 ha

Grundsätze	
Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft	Die „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ stellen zudem Gebiete dar, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung im regional-planerischen Sinne zugeordnet sind.
Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	Besonders hochwertige, überörtlich bedeutsam ausgeprägte Einzelfunktionen, z. B. die Durchlüftungsbahnen oder Biotopschutz werden durch entsprechende überlagerte Planzeichen wie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ oder „Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ hervorgehoben.
Relevante Darstellungen in unmittelbarer räumlicher Umgebung	
Symbol „Abfallentsorgungsanlage (Planung)“	Standortsicherung Erweiterung Deponie Abschnitt IV

Tabelle 2: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Darstellungen im Untersuchungsgebiet

Fortschreibung des Regionalplans ab 2018

Im 2. Quartal 2018 haben die Vorbereitungen für die Fortschreibung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans begonnen. Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat deshalb mit dem Regierungspräsidium Darmstadt frühzeitig Kontakt aufgenommen, um zu klären, ob die Fortschreibung so zügig erfolgt, dass ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich wird.

Die Gespräche hierüber sind zum Zeitpunkt der Vorlage dieses Untersuchungsberichts noch nicht abgeschlossen. Allerdings ist derzeit auch nicht erkennbar, dass die Fortschreibung so zeitnah erfolgt, wie es aus Gründen der erhöhten und zügigen Bedarfsdeckung für Wiesbaden erforderlich wäre. Daher wurde von den Vertretern der Regionalplanung des Regierungspräsidiums in Darmstadt in Aussicht gestellt, ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen.

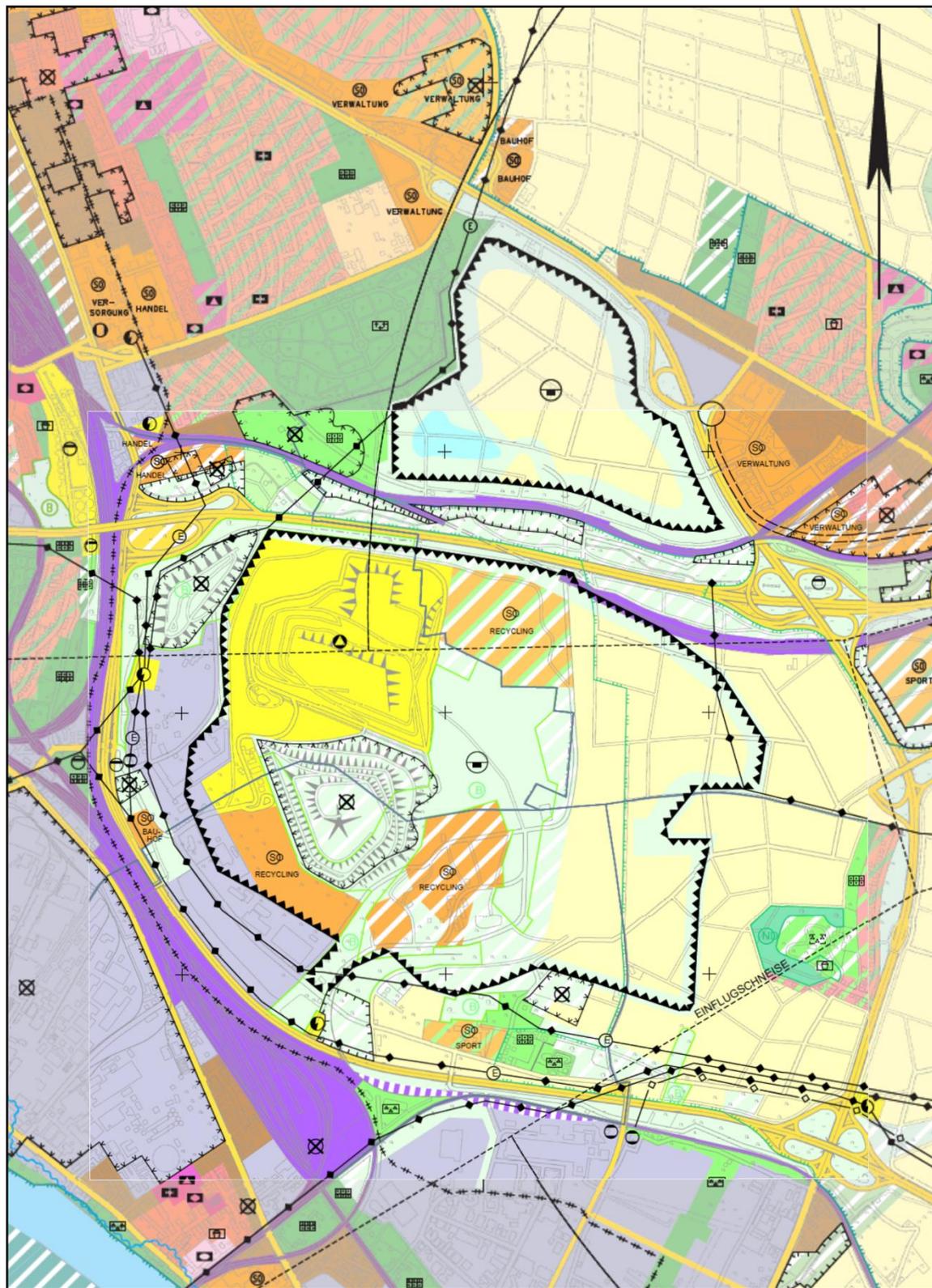
Zur zeitlichen Abfolge eines Zielabweichungsverfahrens sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt im 2. Halbjahr 2019 weitere Gespräche vereinbart. Es ist davon auszugehen, dass bis zum Satzungsbeschluss über eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Bereich Ostfeld durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden die inhaltlichen und zeitlichen Rahmenbedingungen geklärt sind und in die Begründung für den Satzungsbeschluss aufgenommen werden können (Vgl. Kap. 6.5).

2.2.4 Flächennutzungsplan

Ziel des Flächennutzungsplans ist es, die Leitlinien der räumlichen Planung festzulegen. In ihm ist die Flächeninanspruchnahme für Siedlung, Kultur, Gewerbe, Industrie, Erholung, Land- und Forstwirtschaft, Ver- und Entsorgung, Verkehr sowie für die Entwicklung von Natur und Landschaft in Grundzügen darzustellen. Mit seinen Darstellungen bereitet der Flächennutzungsplan die verbindliche Bauleitplanung auf Ebene des Bebauungsplans vor.

Der wirksame Flächennutzungsplan spiegelt im Wesentlichen die aktuell betriebene Bodennutzung im Untersuchungsgebiet wider. So stellt er für einen großen Teil des Untersuchungsgebiets „Landwirtschaftliche Fläche, Bestand“ dar. Ebenso sind weite Teile als „Fläche für Abgrabungen, Bestand“ dargestellt, die durch den aktuellen Abbau von Sanden begründet ist. Der besonderen Bedeutung des Untersuchungsgebiets für Natur und Landschaft sowie des Biotop- und Klimaschutzes wird Rechnung getragen über die Darstellung bzw. Kennzeichnung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Bestand und Planung“, das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“, Zone 2 der Landschaftsschutzgebiet-Verordnung, „Wald, Naturdenkmal, Bestand“ und den „Bereich mit gesetzlich geschützten Biotopen – Bestand“.

Die bestehende Siedlung Am Fort Biehler ist als „Wohnbaufläche, Bestand“ im Flächennutzungsplan eingetragen. Die mittlerweile bestehende gewerbliche Nutzung im Bereich des Deponiegeländes ist als „Sondergebiet Recycling – Planung“ dargestellt.



© Landeshauptstadt Wiesbaden – Stadtplanungsamt, Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010

Abbildung 16: Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (Auszug)

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden enthält im Untersuchungsgebiet folgende Darstellungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen (vgl. Abb. 16):

Darstellung Bereich Kalkofen (nördlich A66)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Bestand und Planung
Landwirtschaftliche Fläche – Bestand
Fläche für Abgrabungen – Bestand
Grünfläche, Friedhof – Bestand
Wasserfläche – Bestand
Autobahn – Bestand
Sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße – Bestand
Bahnanlage – Bestand
Hauptversorgungsleitungen, Elektrizität, oberirdisch – Bestand
Ausgleichsfläche
Bauschutzbereich Flugplatz Erbenheim
Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Stadt Wiesbaden“, Zone 2 der LSG-Verordnung
Darstellung Bereich Ostfeld (südlich A66)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Bestand und Planung
Fläche für Abgrabungen (Sandabbau)
Landwirtschaftliche Fläche – Bestand
Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil – Bestand und Planung
Sondergebiet „Recycling – Planung“
Sondergebiet mit hohem Grünanteil „Sport – Bestand“
Grünfläche, Dauerkleingärten – Bestand
Grünfläche, Spielplatz – Bestand
Grünfläche, Grünanlage, zum Teil mit Freizeiteinrichtungen – Bestand
Wald, Naturdenkmal, Bestand
Bereich mit gesetzlich geschützten Biotopen – Bestand
Autobahn – Bestand
Sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße – Bestand
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Elektrizität – Bestand

Bahnanlage – Bestand
Hauptversorgungsleitungen, Elektrizität, oberirdisch – Bestand
Hauptversorgungsleitungen, Gas – Bestand
Bauschutzbereich Flugplatz Erbenheim
Ausgleichsfläche
Fläche mit Bodenbelastungen
Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Stadt Wiesbaden“, Zone 2 der LSG-Verordnung

Tabelle 3: Flächennutzungsplan 2010, Darstellungen im Untersuchungsgebiet

2.2.5 Landschaftsplan

Im genehmigten Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden von 2002 ist das Gebiet als Außenbereich mit folgenden Nutzungs- und Biotopstrukturen dargestellt:

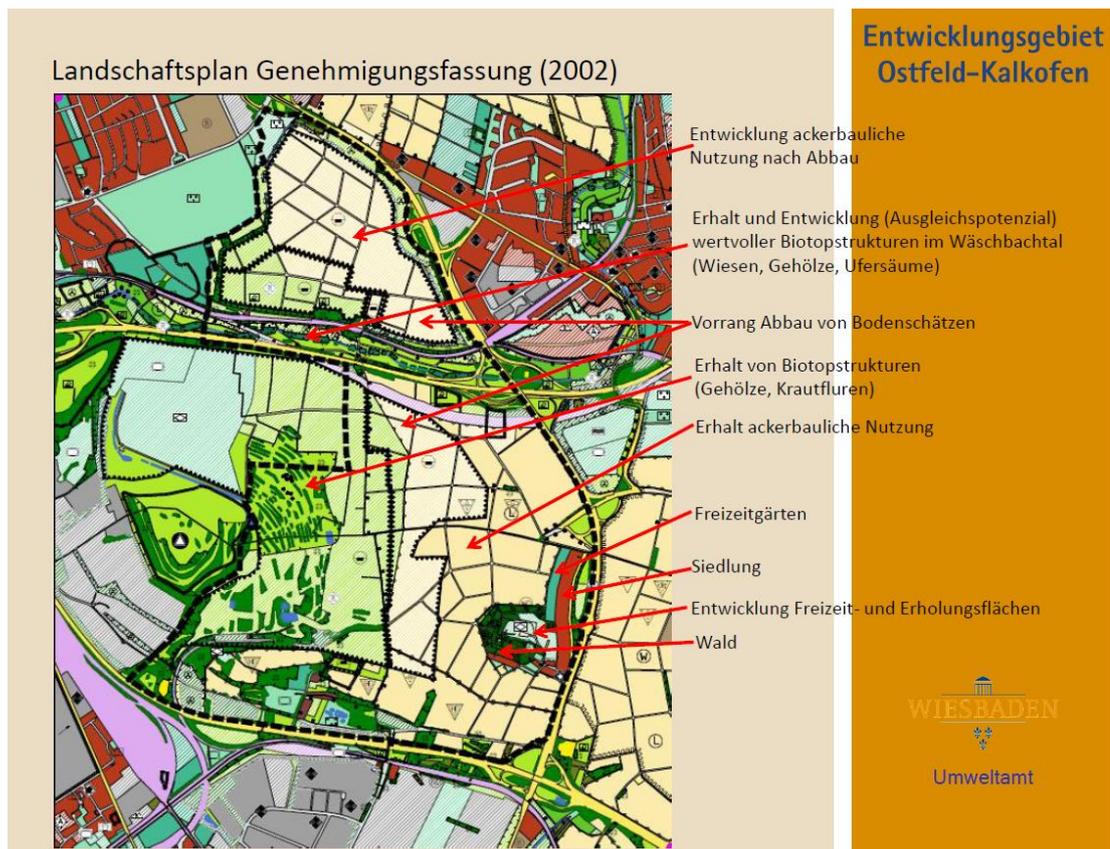


Abbildung 17: Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2002

In der Fortschreibung des Landschaftsplanes 2017/2018 steht der Aspekt Natur und Landschaft im Vordergrund. Die Nomenklatur bezieht sich auf das Naturschutzrecht und nicht auf das Baurecht. Grundlage der Fortschreibung bildet eine flächendeckende Biotoptypenkartierung (Stand 2013) des

Innen- und Außenbereichs. Es wurden die Inhalte und Ziele aus den Fachgutachten Arten- und Biotopschutz, der Biotopverbundplanung und dem Klima ausgewertet und dargestellt. Die Wertigkeit für Natur und Landschaft wird in allen Kategorien unterteilt in Schutz-, Pflege- und Entwicklungszonen. So entstand eine neue Planungskarte mit dem Themenschwerpunkt Biotopvernetzung und Klima. Die konkreten Ausweisungen sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

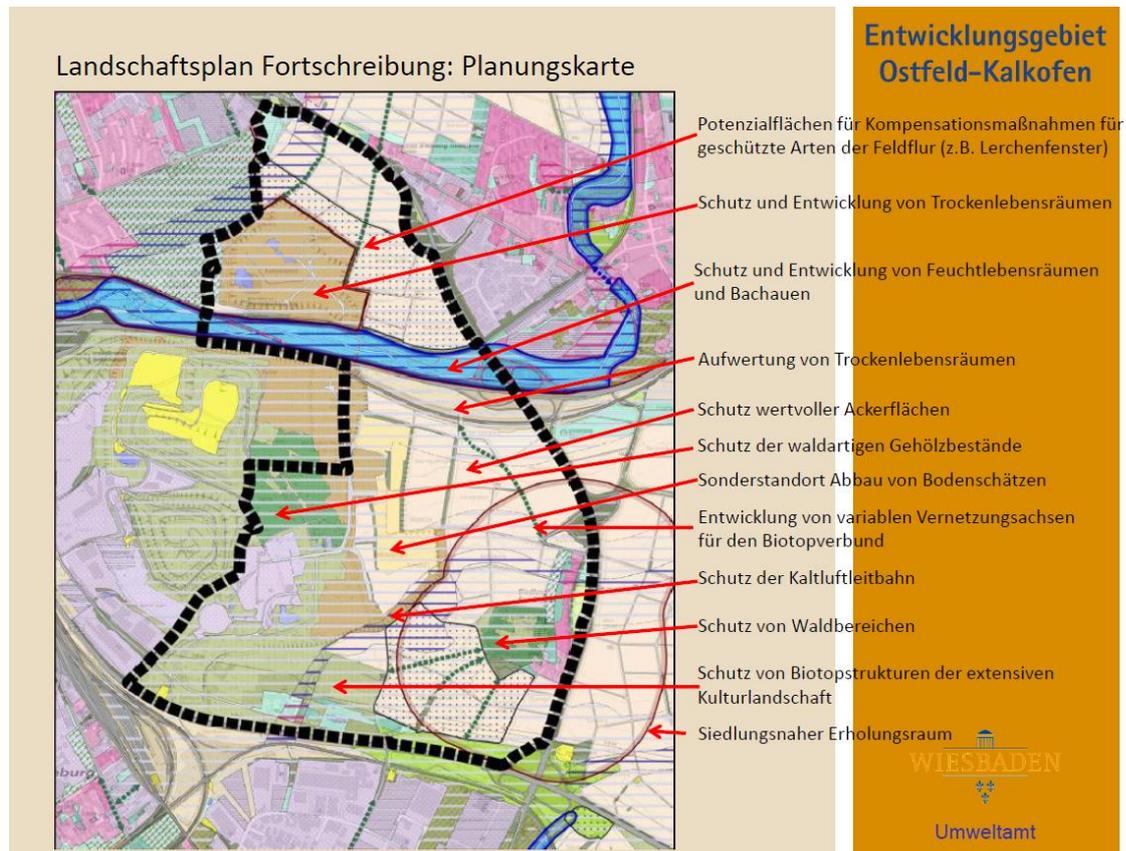


Abbildung 18: Landschaftsplan Fortschreibung: Planungskarte 2017/2018

2.2.6 Bauplanungsrechtliche Situation / Satzungen / Baulasten

Bestehende Häuser in der Siedlung Am Fort Biehler werden derzeit im Rahmen des § 34 BauGB bewertet. Eine zweite Baureihe existiert trotz sehr großer Grundstücke nur in wenigen Ausnahmen. Damit ist eine Weiterentwicklung der Siedlung im Rahmen des heutigen Planungsrechtes ausgeschlossen.

Östlich des Deponiegeländes wird innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Grenzen der „Fläche für Abgrabungen“ der Abbau von Sanden betrieben (vgl. Abb. 16).

Das an das Untersuchungsgebiet angrenzende Betriebsgelände der Deponie ist durch verschiedene Planfeststellungsverfahren genehmigt. Im Südwesten des Untersuchungsgebiets ist ein Teilbereich bauplanungsrechtlich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „2010/01 Recyclinganlage

Dyckerhoffbruch“ gesichert. Dieser Teilbereich wird für die Behandlung und Verwertung von Abfällen genutzt.

Im Randbereich wird das Untersuchungsgebiet von den Bebauungsplänen „1971 / 05 Theodor-Heuss-Ring“, „1992 / 02 Erweiterung Südfriedhof“ und „1982 / 01 Im Herzen“ überlagert. Die nachfolgende Tabelle 4 listet darüber hinaus weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne auf, die mit kleineren Flächenanteilen im Untersuchungsgebiet oder in unmittelbarer Nähe liegen.

Lage	Angrenzend oder im Untersuchungsgebiet	B-Plan
Ortsbezirk Südost	im Untersuchungsgebiet	1971 / 05 Theodor-Heuss-Ring
Ortsbezirk Südost	im Untersuchungsgebiet	1992 / 02 Erweiterung Südfriedhof
Ortsbezirk Südost	knappe Überschneidung Verkehrsfläche	1992 / 01 Im Gerstengewann
Ortsbezirk Südost	angrenzend	2001 / 03 Gerstengewann - 1. Änderung
Ortsbezirk Erbenheim	im Untersuchungsgebiet	1982 / 01 Im Herzen
Ortsbezirk Erbenheim	angrenzend	2011 / 01 Im Herzen - West
Ortsbezirk Erbenheim	angrenzend	Erbenheim-Süd (Bebauungsplan im Verfahren)
Ortsbezirk Mz-Kastel	Überschneidung Verkehrsfläche	2001 / 01 Wiesbadener Straße / Petersweg - 1. Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße
Ortsbezirk Mz-Kastel	angrenzend	1974 / 01 Wiesbadener Straße / Petersweg
Ortsbezirk Mz-Kastel	angrenzend	1994 / 01 Wiesbadener Straße / Petersweg - 1. Änderung - Westteil
Ortsbezirk Mz-Kastel	angrenzend	Nördlich der Ernst-Galonske-Straße (Bebauungsplan im Verfahren)
Ortsbezirk Mz-Kastel / Mz-Amöneburg	im Untersuchungsgebiet	2010 / 01 Recyclinganlage Dyckerhoffbruch
Ortsbezirk Mz-Kastel / Mz-Amöneburg	angrenzend	1993 / 02 Abfallverwertungszentrum
Ortsbezirk Biebrich	Umfeld Deponie	1981 / 01 Müllzerkleinerungsanlage
Ortsbezirk Biebrich	Umfeld Deponie	1995 / 01 Müllzerkleinerungsanlage - 1. Änderung
Ortsbezirk Mz-Kastel / Mz-Amöneburg	Umfeld Deponie	2001 / 02 Abfallverwertungszentrum - 1. Änderung
Ortsbezirk Biebrich	Umfeld Deponie	2011 / 01 Biomasse Heizkraftwerk

Tabelle 4: Auflistung aller rechtsverbindlicher Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet oder in unmittelbarer Nähe

Satzungen

Tabelle 5 listet die für das Stadtgebiet von Wiesbaden gültigen Ortssatzungen mit dem Datum der letzten Aktualisierung auf.

Name der Satzung	Letzte Aktualisierung
Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)	01. April 2008
Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten (Gestaltungssatzung)	07. Februar 2013
Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung)	27. März 2007
Ortssatzung über die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten (Vorgartensatzung)	10. Juni 1979

Tabelle 5: Auflistung Ortssatzungen

Baulasten

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen davon ausgegangen wird, dass bei Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eine Neuordnung der Bodenverhältnisse durch die Erstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne erfolgt, wurde das mögliche Vorhandensein von Baulasten nicht detailliert untersucht.

2.2.7 Fachplanungen

Verkehrsentwicklungsplan (VEP) & CityBahn

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) ist ein konzeptionelles, übergeordnetes Steuerungsinstrument, das die Ziele und Strategien der Stadtentwicklung im Bereich Verkehr darstellt. Er schafft für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren den Rahmen für die weitere verkehrliche Entwicklung in Wiesbaden.

Im VEP werden alle übergeordneten Vorhaben der Stadt im Bereich des Verkehrs festgelegt; zu den verschiedenen Verkehrsmitteln und ihren Einsatzbereichen werden konkrete Aussagen getroffen. Dabei finden sowohl soziale, ökonomische, ökologische und kulturelle Aspekte an die verschiedenen Verkehrssysteme Berücksichtigung.

Das Tiefbau- und Vermessungsamt erarbeitet aktuell einen neuen VEP. Dieser befasst sich – aufbauend auf die formulierten Qualitätsziele und Leitideen – mit ausführlichen Analysen, Prognosemodellen und Handlungsempfehlungen zum Thema Mobilität in Wiesbaden.

Kernaussagen zur Mobilität

- Förderung einer zukunftsfähigen positiven Mobilitätskultur durch die Stärkung des Umweltverbundes
- Ausbau des schienengebundenen ÖPNVs als Rückgrat der Siedlungsentwicklung
- Vernetzung der Stadtteile miteinander und in die Region¹¹

In der Analyse des VEPs ist das Untersuchungsgebiet Ostfeld mit keinerlei verkehrsrelevanter Nutzung belegt. Das Verkehrsaufkommen der Verkehrszellen Ostfeld und Kalkofen beträgt somit derzeit null Fahrten. Für den Prognosehorizont 2030 sind die Nutzungen hinterlegt, sodass im Bezugsfall 2030 die vollständige Verkehrserzeugung zugrunde gelegt wurde – und dies unabhängig von den betrachteten Planungsszenarien.

Im Radverkehrskonzept ist der Untersuchungsgebiet Ostfeld im Bestand enthalten, da Wegeverbindungen zwischen Erbenheim und der Innenstadt das Gebiet queren.

Zur Verbesserung der Mobilität in Wiesbaden wird derzeit der Einstieg in ein schienengebundenes öffentliches Nahverkehrssystem (CityBahn) geplant. Die Entwicklung eines ÖPNV-orientierten/optimierten Baugebietes bietet vielfältige Chancen. Der Bereich Ostfeld ist heute nicht durch den schienengebundenen öffentlichen Verkehr erschlossen. Um die bestehenden Optionen der genauen Trassenführung technisch zu entwickeln, wird als erster Schritt eine Machbarkeitsstudie erstellt, um die städtebaulich und verkehrlich optimale und günstigste Lösung zu finden. In diesem Zusammenhang könnte auch eine zusätzliche Verbindung mit der Ländchesbahn in Erbenheim untersucht werden (vgl. Kap. 5.8).

Wallauer Spange

Vor dem Hintergrund des steigenden Mobilisierungsgrades und der Notwendigkeit in der Region gut vernetzt zu sein, soll der Bau der sogenannten „Wallauer Spange“ gefördert und umgesetzt werden. Bei dem Projekt „Wallauer Spange“ handelt es sich um einen Zweig der ICE-Trasse von Wiesbaden über den Frankfurter Flughafen und den Hauptbahnhof Frankfurt nach Darmstadt. Insbesondere die schnellere Verbindung zum

¹¹ vgl. Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ 2018:71

Frankfurter Flughafen, dem größten Arbeitgeber der Region, spricht für eine schnelle Realisierung der Wallauer Spange.¹²

Der Bau der Bahntrasse soll als ein Lückenschluss zwischen der bestehenden ICE-Trasse am Wiesbadener Kreuz und dem Kreuz Wallau geplant werden (vgl. Abb. 19). Der weitere Verlauf soll auf der bestehenden ICE-Trasse Richtung Wiesbaden weitergeführt werden.

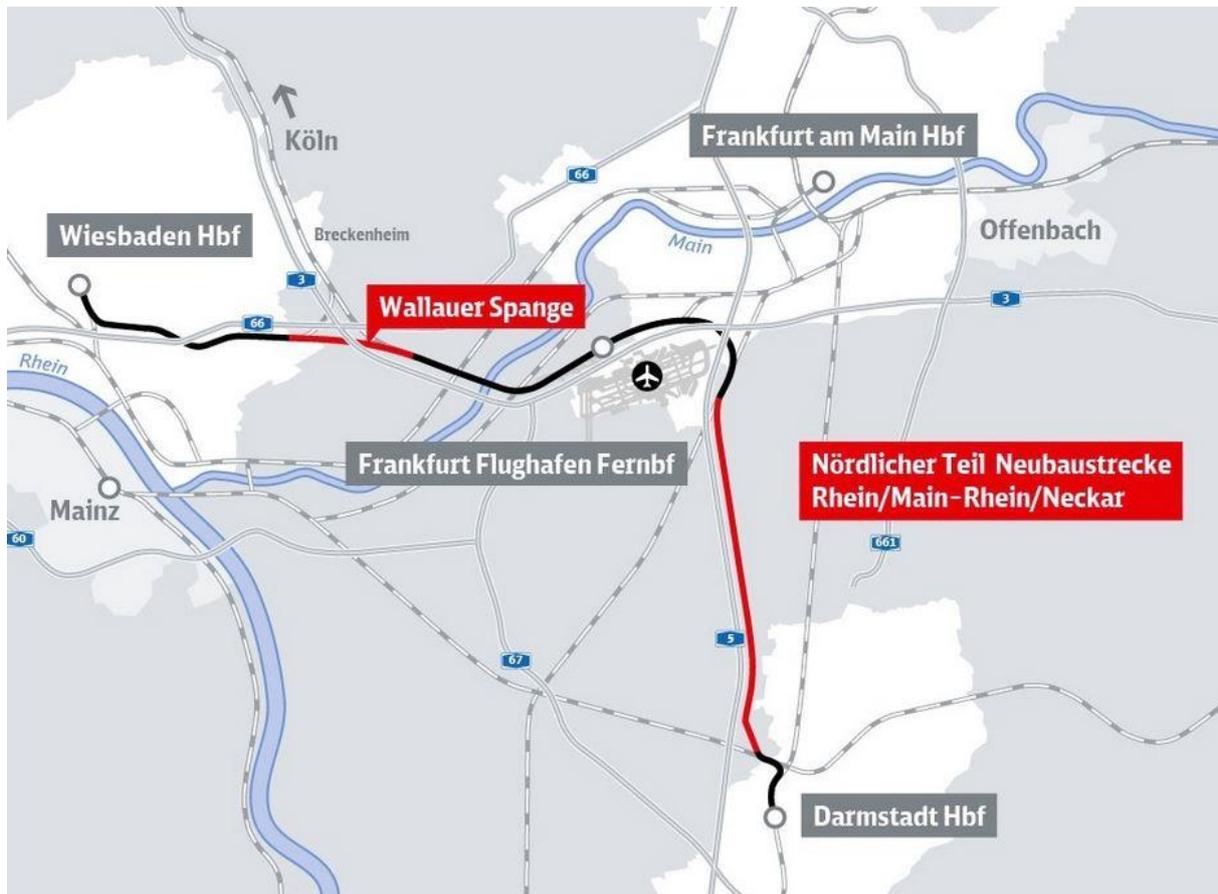


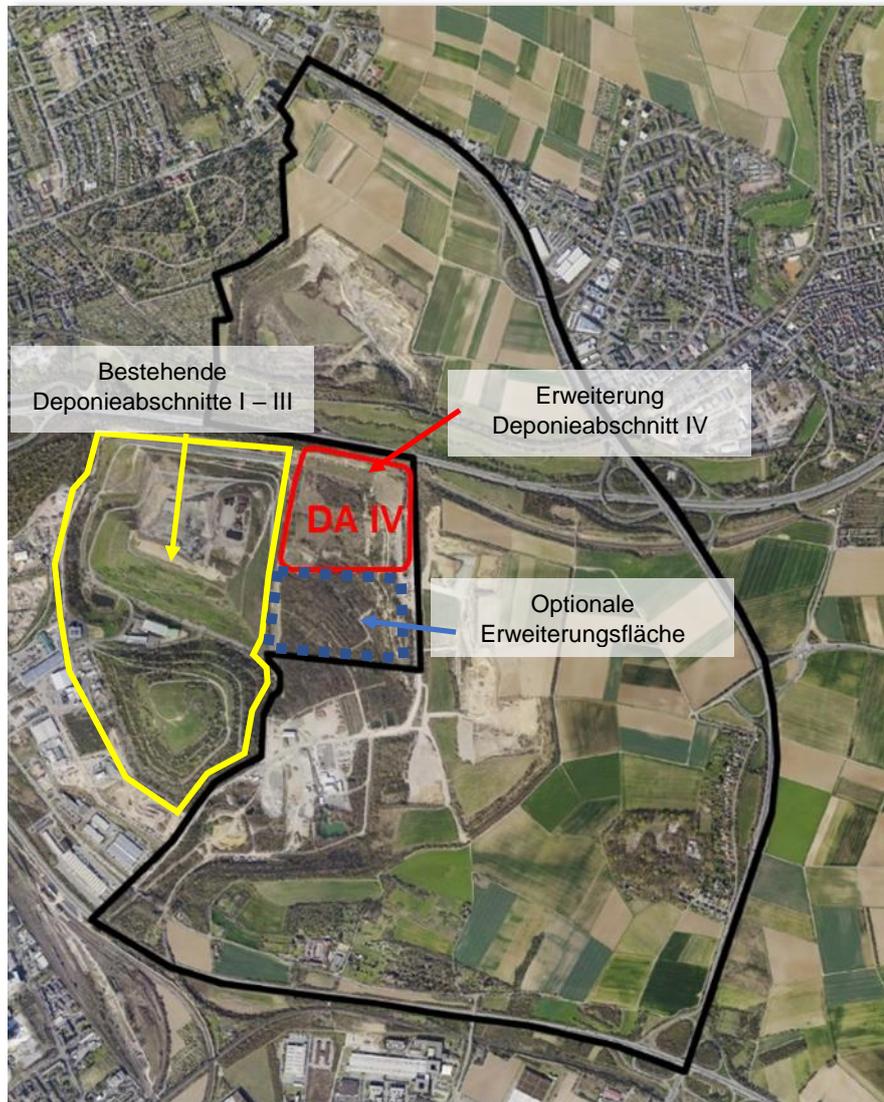
Abbildung 19: Künftiger Lückenschluss „Wallauer Spange“
Quelle: www.rhein-main-rhein-neckar.de

Deponie Dyckerhoffbruch, Erweiterung Deponie-Abschnitt IV

Die Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW) betreiben die Deponie Dyckerhoffbruch. Derzeit wird der Abschnitt III (Deponie der Klasse II) verfüllt. Im Weiteren planen die ELW die Errichtung eines neuen Deponieabschnittes IV für Abfälle der Deponieklasse I. Der Standort der bestehenden Deponie und ihrer Erweiterungsfläche befindet sich westlich angrenzend in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Untersuchungsgebiet Ostfeld. Vor dem Hintergrund der geplanten Stilllegung von Deponien im Einzugsgebiet Rhein-Main (z. B. Deponie Wicker) ist weiterhin mit einem Bedarf an Deponievolumen für mineralische bzw. inerte Abfälle zu rechnen. Zur Genehmigung der Erweiterung des Deponie-Abschnitts IV, wurde ein Planfeststellungsverfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung eingeleitet. Mit

¹² vgl. Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ 2018:71

dem Bau des Abschnittes IV soll in 2020 begonnen werden, mit der Ablagerung von Abfällen wird Ende 2021 gerechnet. Südlich des Erweiterungsbereichs IV betreibt die ELW die Flächensicherung und erste naturschutzfachliche Voruntersuchungen für eine weitere zukünftige Deponieerweiterung. Die Deponieerweiterungsflächen liegen außerhalb des Untersuchungsgebiets Ostfeld.



Luftbild:
© Landeshauptstadt
Wiesbaden - Tiefbau-
und
Vermessungsamt,
eigene Darstellung

Abbildung 20: Deponieerweiterungsflächen

**Weitere Fachplanungen,
die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt
wurden:**

- **DB Netze. Planfeststellungsabschnitt 0: Wallauer Spange, siehe:** <https://www.rhein-main-rhein-neckar.de/pfa-0-wallauer-spange.html>, Zugriff am 09.04.2019
- **Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Rhein-Main Teilplan Wiesbaden - 1. Fortschreibung, siehe:** https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/HMUELV/1._fortschreibung_lrp_ballungsraum_rhein-main_teilplan_wiesbaden.pdf
- **Lärmaktionsplan Hessen - Teilplan Straßenverkehr (2. Stufe) Regierungsbezirk Darmstadt, siehe:** https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/LAP_Straße%20.%20Stufe%20gesamt%20%28Leseversion%29.pdf
- **Lärmaktionsplan Hessen - Nachtragsplan der zweiten Stufe Teilplan Eisenbahnverkehr und Gelände für industrielle Tätigkeiten für den Regierungsbezirk Darmstadt inkl. der Ballungsräume Darmstadt, Frankfurt a.M., Offenbach und Wiesbaden, siehe:** <https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/RP%20DA%20LAP%20Schiene%20%2B%20Industrie%20Ballungsraum%202.Stufe%20RP%20DA.pdf>
- **Fachgutachten zum Landschaftsplan:**
 - **Die Tier- und Pflanzenwelt im Außenbereich 2010**
 - **Das Stadtklima Wiesbaden 2011**
 - **Biotoptypenkartierung 2013**
 - **Biotopvernetzung 2014**
 - **Freizeit und Erholung 2017**

2.2.8 Sonstige städtische Planungen

„Wiesbaden 2030+“ Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Als strategisches Planungsinstrument bereitet das Stadtentwicklungskonzept insbesondere die Fortschreibung des Flächennutzungsplans vor.

Im Konzeptteil formuliert das Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ Lage und Umfang künftiger räumlicher Entwicklungen. Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung über die Innenentwicklung hinaus werden gesehen im Bereich der „Rhein-Main-Schiene“ (am Rheinufer gelegene Stadtteile Wiesbadens), für einen Bereich nördlich von Biebrich („Impulsfläche West“),

für Bereiche entlang des schienengebundenen ÖPNV „Ländchesbahn“ sowie für den Bereich des Ostfelds. Gewerbliche Siedlungsentwicklungen sollen vornehmlich entlang der A66 mit Anbindung an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur erfolgen.

Die Perspektivfläche Ostfeld wird aus Sicht des Stadtentwicklungskonzeptes als Bereich mit großflächigen, strategischen Entwicklungsmöglichkeiten eingestuft, der den bestehenden Siedlungskörper schlüssig arrondiert und verkehrlich gut angebunden werden kann. Das Ostfeld eignet sich für die Schaffung von Wohnraum und im Sinne einer Nutzungsmischung auch für gewerbliche Nutzungen sowie für Flächen für Freizeit und Erholung. Damit eröffnet die Perspektivfläche Ostfeld wichtige Flächenspielräume für den Wirtschaftsstandort Wiesbaden, die derzeit an anderer Stelle in diesem Umfang nicht möglich sind. Durch seine Größe können im Ostfeld integrierte und zugleich eigenständige Quartiere ausgebildet werden. Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist aber, dass die Erschließung über eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung erfolgt. Möglichkeiten hierzu können sich durch die CityBahn ergeben.

Green City Masterplan

Zur Erstellung eines Aktionsplanes mit dem Namen „Green City Plan WI Connect“ (2018) hat sich die Landeshauptstadt Wiesbaden mit der Landeshauptstadt Mainz und Darmstadt in interkommunaler Abstimmung zusammengeschlossen. Mit der Umsetzung der im Masterplan Green City festgeschriebenen Maßnahmen sollen zukünftig Grenzwerte für Luftschadstoffe eingehalten und somit Fahrverbote verhindert werden.

Folgende Ziele der Landeshauptstadt Wiesbaden liegen insbesondere der Erarbeitung des Masterplan Green City zugrunde:

- Mobilität sicherstellen
- Zugang zur Stadt gewährleisten
- Umweltschutz durchsetzen
- Wirtschaftskraft sichern
- Stadtattraktivität steigern
- Verkehrsfluss gewährleisten
- Emissionen reduzieren
- MIV-Alternativen schaffen
- ÖPNV attraktiveren
- Vorbildfunktion Hessen (Leuchtturm-Projekt)¹³

¹³ Dr. Stefan Walter Benz + Walter GmbH 2018:1-36

2.3 Öffentliche Belange und Gebietsmerkmale im Untersuchungsgebiet

In diesem Kapitel sollen die Grundlagen der räumlich-geografischen sowie technischen Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet beleuchtet werden. Dazu zählen im Besonderen die Bestandsaufnahme des Natur-, Biotop- und Artenschutzes sowie geologische, klimatische, immissionsschutzrechtliche sowie entwässerungstechnische Aspekte. Die Bestandsaufnahme und Analyse beziehen räumliche Planwerke auf kommunaler Ebene sowie Bestandsaufnahmen in Form von beauftragten Gutachten mit ein.

2.3.1 Natur- und landschaftsschutzrechtliche Bestandsaufnahme, Arten- und Biotopschutz

Naturräume

Der nördliche Teil des Untersuchungsgebiets Ostfeld, (nördlich des Wäschbachtals) liegt in der naturräumlichen Grundeinheit „Bierstadter Feld“. Die weiten Ebenen erstrecken sich bis nach Igstadt und werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Der südliche Teilbereich des Untersuchungsgebiets liegt in den naturräumlichen Grundeinheiten „Terrasse von Erbenheim und Hochheim“, „Unteres Wäschbach-Tal“ und „Biebrich-Kasteler Terrassenhang“. Das „Untere Wäschbach-Tal“ verläuft als schmaler Flächenstreifen von Erbenheim in Richtung Westen, während sich die weitgehend ackerbaulich genutzte „Terrasse von Erbenheim und Hochheim“ nach Süden und weit nach Osten erstreckt. Der Wäschbach hat sich hier in die „Terrasse von Erbenheim und Hochheim“ eingeschnitten und dabei einen Talraum mit nur schwacher Asymmetrie geformt. Die höhere Talflanke des Wäschbachs ist im Westen deutlich zu erkennen. Der „Biebrich-Kasteler Terrassenhang“ bildet die Grenze im Süden.

Naturräumliche Gliederung	Gebietskennzahl	Naturräumliche Einheit
Haupteinheitengruppe	23	Rhein-Main-Tiefland
Haupteinheit	235	Main-Taunusvorland
Untereinheit	235.0	Wiesbadener Taunusvorland
Teileinheit	235.00	Wiesbadener Bucht
	235.01	Hochheimer Ebene
Grundeinheit	235.00-3	Bierstadter Feld
	235.01-3	Terrasse von Erbenheim und Hochheim
	235.01-4	Unteres Wäschbach-Tal
	235.01-5	Biebrich-Kasteler Terrassenhang

Tabelle 6: Naturräumliche Gliederung

Potenziell natürliche Vegetation

Unter der potenziell natürlichen Vegetation ist die Pflanzengesellschaft zu verstehen, die sich aufgrund der heutigen Standortverhältnisse über verschiedene Stufen als Endgesellschaft entwickeln würde, wenn der Mensch seine Bewirtschaftung der Landschaft einstellen würde.

Im größten Teil des Untersuchungsgebiets würde sich durch Sukzession als natürliche Waldgesellschaft der „Typische-Perlgras-Buchenwald“ einstellen, der vorrangig auf tiefgründigen Parabraunerden oder Pseudogley-Parabraunerden vorkommt. Im Wäschbachtal würde sich ein „Artenarmer Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald“ ausbilden.

Nördlich des Wäschbachtals, im Bereich Kalkofen und Teilbereichen des Südfriedhofes, sowie südlich des Wäschbachtals, im Bereich des Biebrich-Kasteler Terrassenhanges, und am Petersberg würde ein Eichen-Ulmen Hangwald entstehen. Um Fort Biehler und weiter nach Osten ein Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald.

Für den Bereich des Abbaugebietes und der Deponie sind keine Aussagen möglich, da die natürliche Bodenstruktur komplett verändert wurde.

Biotopstrukturen

Das Untersuchungsgebiet liegt größtenteils im Landschaftsschutzgebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Im nördlichen Bereich werden ca. die Hälfte der Flächen ackerbaulich genutzt. Bei den Ackerflächen handelt es sich um wertvolle Parabraunerden mit sehr hohen Ackerzahlen. Der ehemalige Abbaubereich Kalkofen hat sich zu einem wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Tiere entwickelt. Kleinteilig geschützte Sonderstandorte mit trockener Ruderalflur, Gehölzen trockener bis frischer Standorte und ein Abgrabungsgewässer wechseln sich hier ab. Außerdem bilden die steilen Abbruchkanten selten gewordene geschützte Lebensräume.

Das Wäschbachtal, mit seinen Wiesen und Weiden sowie den Gebüsch an den Hangkanten und den Ufergehölzen, bildet eine wichtige Biotopvernetzungsachse.

Der südliche Bereich des Untersuchungsgebiets ist überwiegend geprägt durch Ackerflächen. Diese Flächen sind in der Vorrangflächenkarte Landwirtschaft der Landeshauptstadt Wiesbaden als Vorranggebiete ausgewiesen. Südlich und westlich der Deponie haben sich wertvolle Gehölzstrukturen und Ruderalflächen entwickelt. Im Anschluss nach Osten werden heute noch Kiese und Sande abgebaut; hier sind Abbruchkanten als Sonderstandorte entstanden. Im Osten, an der B455, befindet sich die Siedlung Am Fort Biehler mit dem Wäldchen am Petersberg, das als Naturdenkmal ausgewiesen ist.

Entlang des Unteren und Oberen Zwerchwegs haben sich wertvolle Biotopstrukturen entwickelt. Es handelt sich um Wiesen und Krautfluren, Gebüsche und die seltenen Kalkäcker. Außerdem befinden sich hier der Cyperus-Park, der Tierpark Mainz-Kastel und der Hessler Hof.

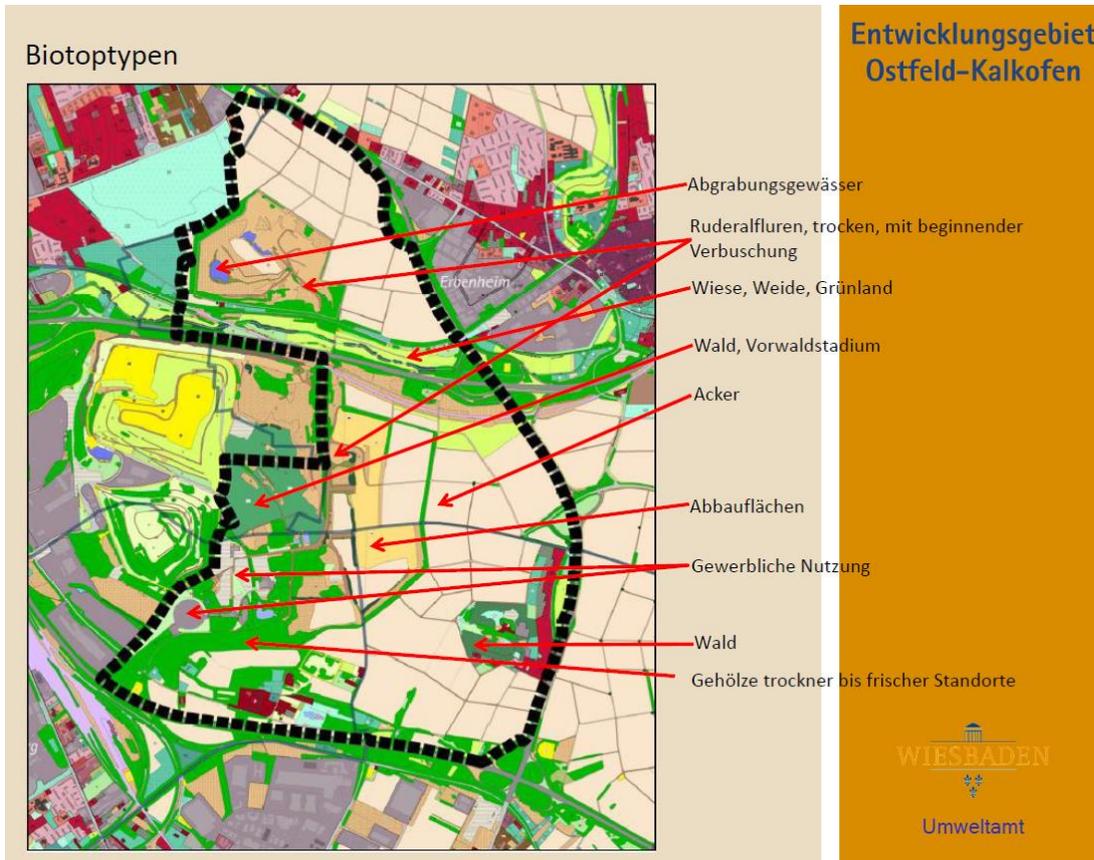


Abbildung 21: Biotoptypen

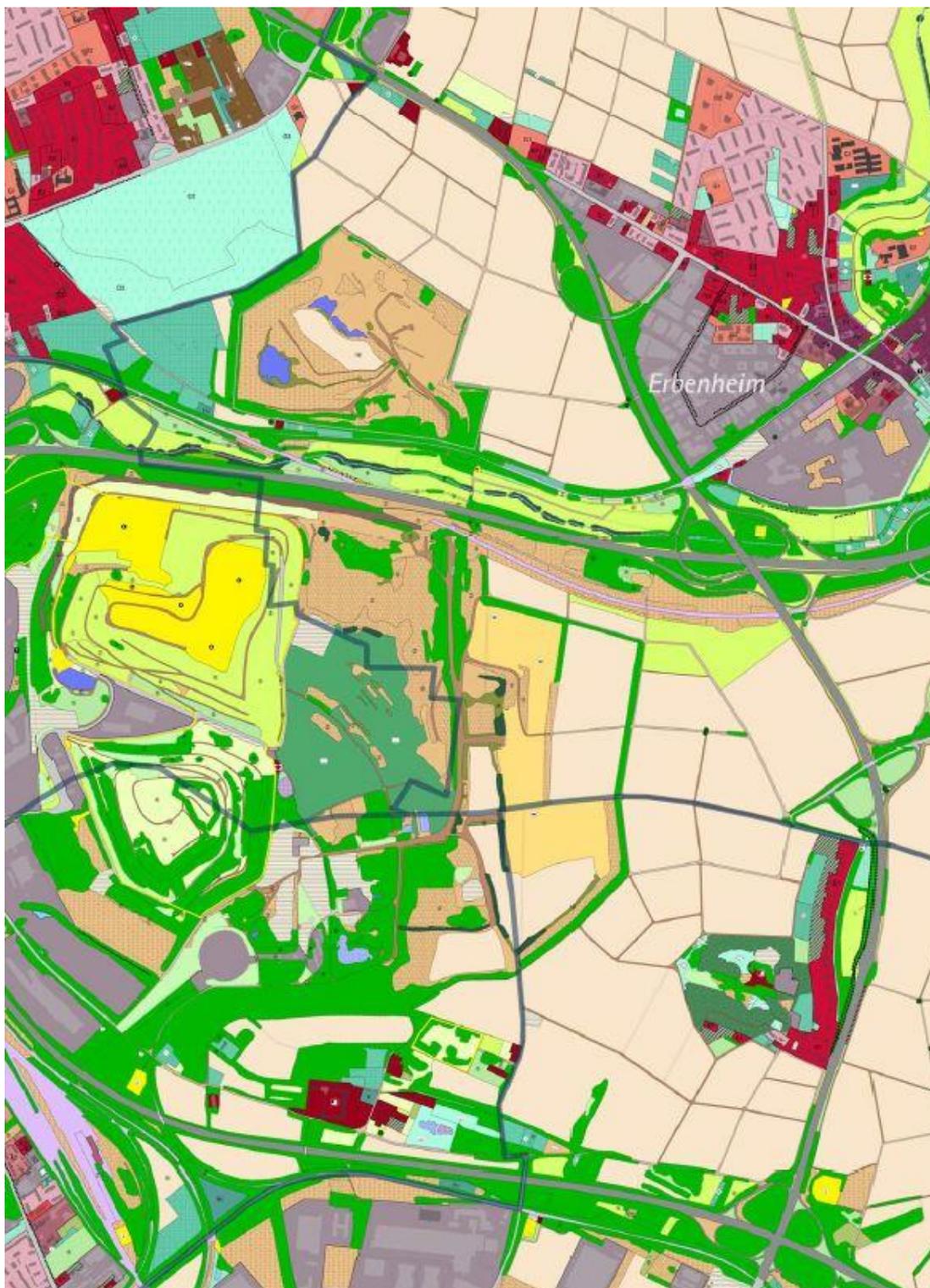


Abbildung 22: Realnutzungskartierung 2014

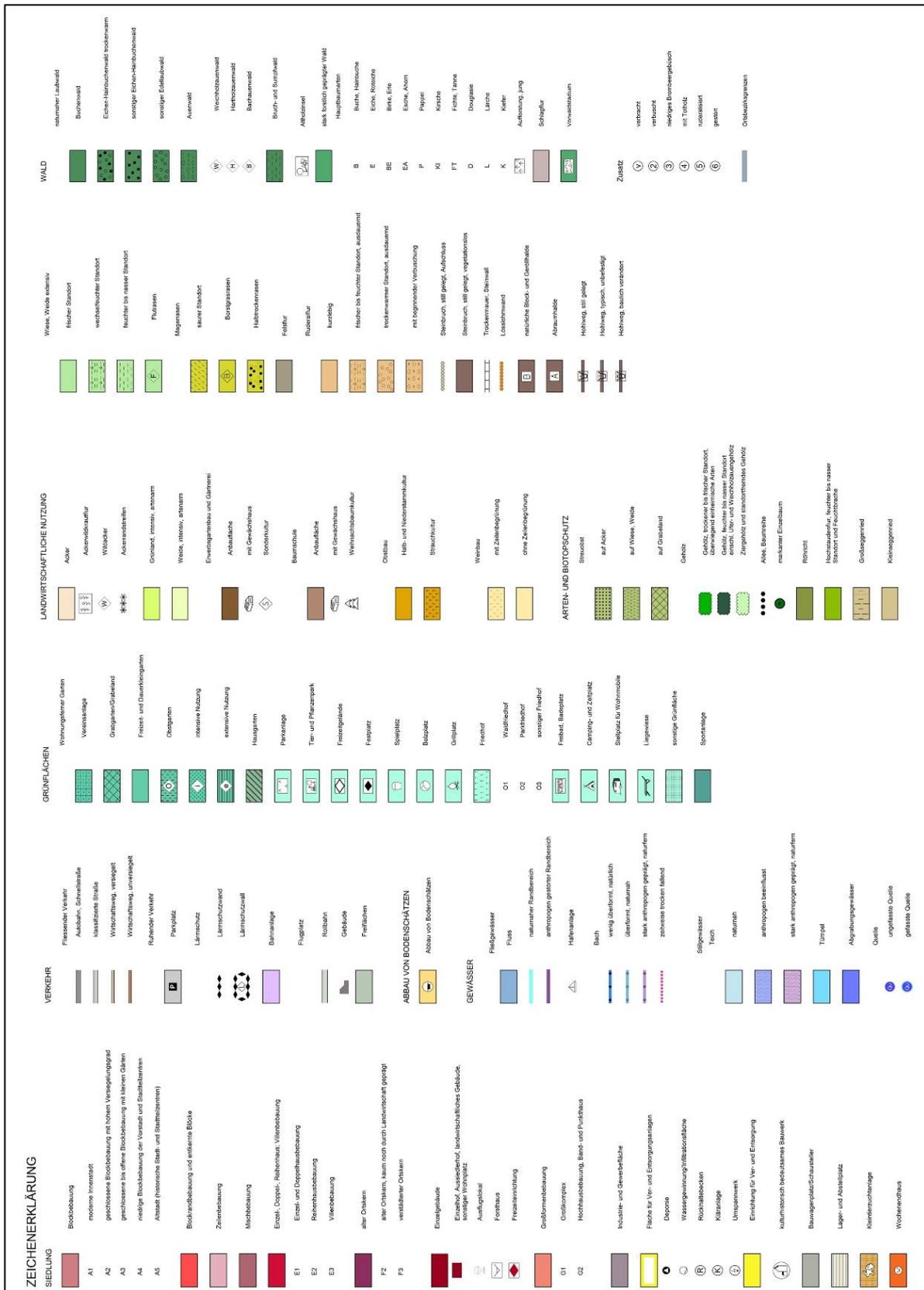


Abbildung 23: Legende Realnutzungskartierung 2014

Arten- und Biotopschutz

Über Jahrzehnte sind innerhalb des Untersuchungsgebiets immer wieder besonders und streng geschützte sowie für die Region bemerkenswerte Arten erfasst worden. Ein Großteil der Arten ist in diesem Raum trotz Belastungen durch Verkehr und Intensivnutzungen im Umfeld (Deponiebetrieb, Ackerbau) weitgehend etabliert. Insbesondere die großen Flächen sind ein Vorteil für bestimmte Arten. In der Regel werden die kritischen Grenzen der Fluchtdistanzen unterschiedlicher Arten nicht unterschritten. Gleichzeitig sind die Größen der einzelnen Biotopstrukturen (-typen) meist ausreichend für viele Arten, als Brut- und Jagdgebiete sowie Trittsteine (Teillebensräume).

Das Untersuchungsgebiet bietet eine hohe Diversifizierung an Biotopstrukturen (vgl. Abb. 21). Die Vielfalt an Biotoptypen ist auch der Grund für das Vorkommen vieler „Spezialisten“ in der Tierwelt. Dies gilt vor allem für die Tierartengruppen Amphibien, Reptilien, Vögel, Heuschrecken und Libellen, Laufkäfer und Wildbienen. Besonders der Vogelbestand in diesem Gebiet ist herauszustellen.

Die Landschaftsbänder „Unteres Wäschbachtal“ sowie „Oberer Zwerchweg – Hessler Hof – Cyperus“ sind wichtige Biotopvernetzungsachsen. Die beiden Abbaugelände Kalkofen und Dyckerhoff-Steinbruch sind Reproduktions- und Rückzugsgebiete eines Großteils der unten aufgeführten Arten. Die angrenzenden Ackerflächen stellen große Teillebensräume dar.

Zu dem Untersuchungsgebiet Ostfeld liegen eine Reihe von Unterlagen zu Fauna und Flora vor (Anlage 3). Die vorliegenden und in die Auswertungen mit aufgenommenen Erhebungen wurden überwiegend in den vergangenen ca. 10 Jahren erstellt.¹⁴ Räumliche Schwerpunkte bilden dabei der stillgelegte und als Ökokonto eingerichtete ehemalige Steinbruch Kalkofen, eine Untersuchungsstrasse entlang der A66 mit dem parallel davon verlaufenden Wäschbachtal sowie Flächen im Bereich und Umfeld der Recyclinganlage Dyckerhoffbruch und des angrenzenden Steinbruchgeländes. Aus dem südlichen Bereich beiderseits des Unteren Zwerchwegs liegen Erhebungen einzelner räumlicher Abschnitte vor. Die ausgedehnten Ackerflächen sowie die Flächen im Bereich des Fort Biehler wurden in Form aktueller Ergänzungserhebungen bearbeitet.

¹⁴ vgl. Hilgendorf, B. 2019, Anlage 3A

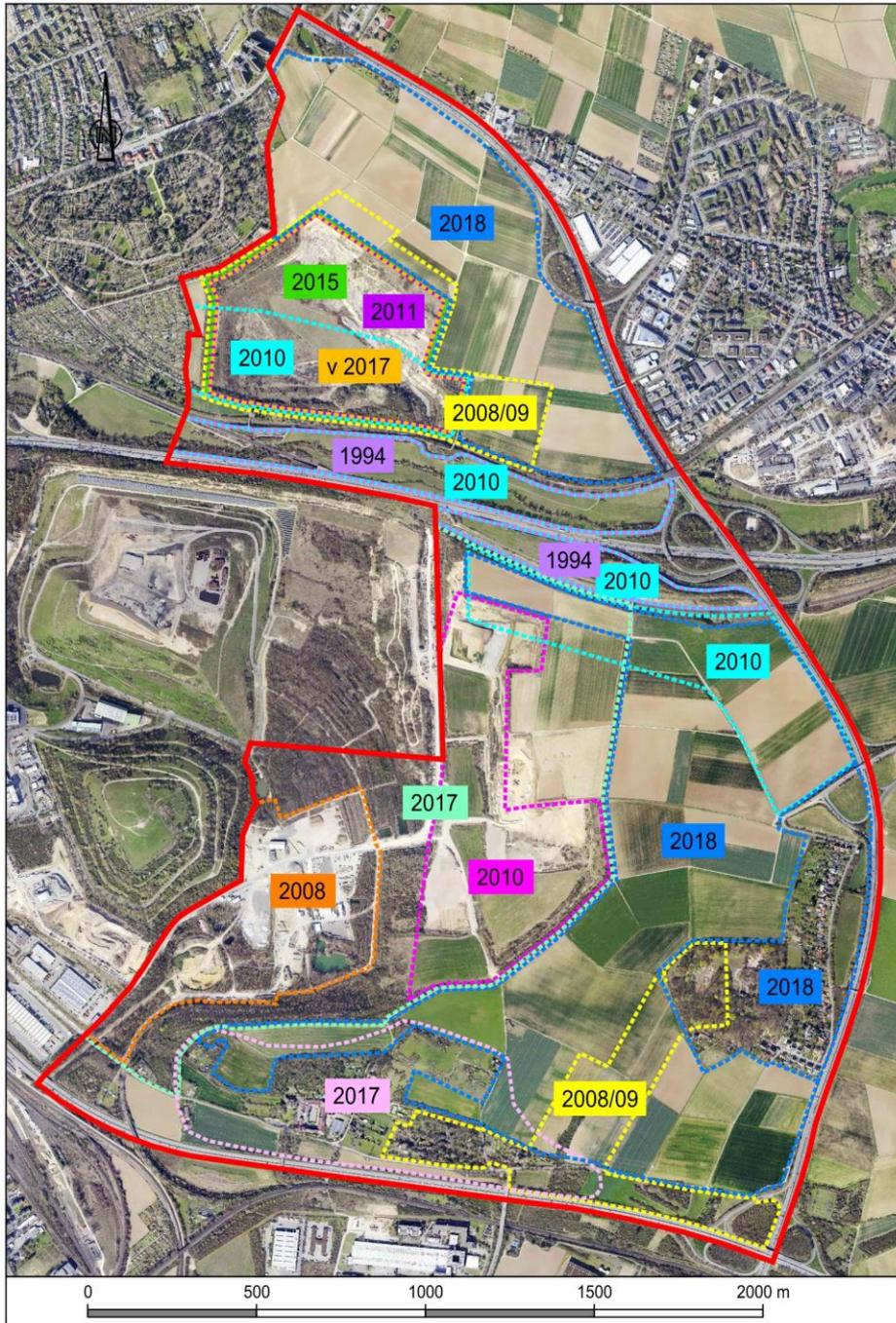


Abbildung 24: Abgrenzung der in den verschiedenen Jahren durchgeführten Erhebungsgebiete
Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 7

Die Auswertungsergebnisse im Hinblick auf die in den Unterlagen enthaltenen Angaben zu artenschutzrechtlich relevanten und/oder gefährdeten Arten sind in den Abbildungen 25 und 26 für Teilräume dargestellt. Im Hinblick auf die Vorkommen europäischer Vogelarten beziehen sich die Darstellungen in den meisten Fällen auf Brutreviere von Arten im ungünstigen Erhaltungszustand, die in einer Artenschutzprüfung in jedem Fall einer Einzelprüfung zu unterziehen sind.

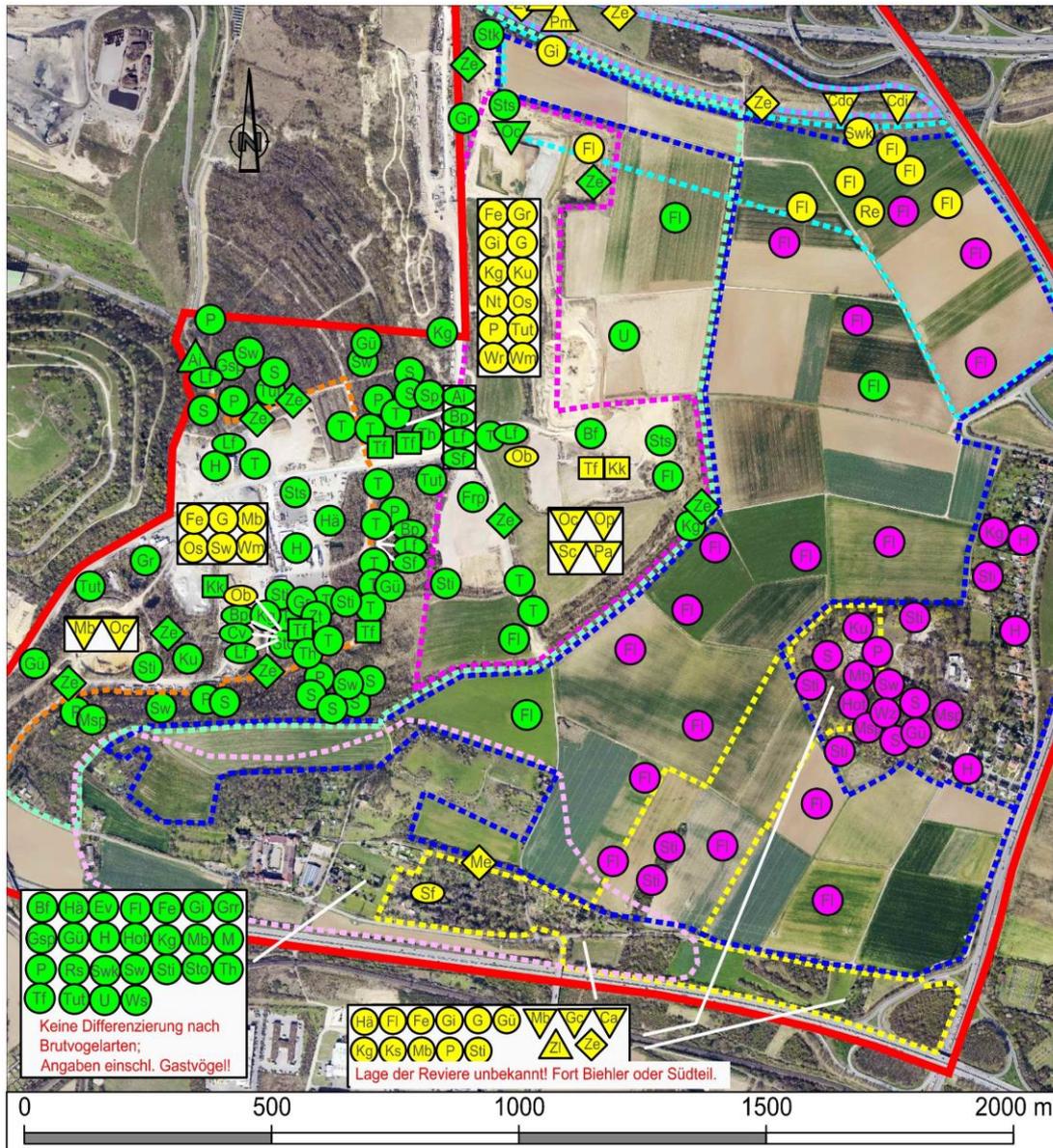


Abbildung 26: Nachweise bemerkenswerter Tierarten im Südteil des Untersuchungsgebiets
Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 13

Bisher wurden im Untersuchungsgebiet keine pflanzensoziologischen Untersuchungen durchgeführt. Damit ist das Wissen über den aktuellen Pflanzenbestand rudimentär. Es wurden lediglich Pflanzlisten zusammengestellt. Dies gilt für den Kalkofen-Nord (Referenzflächenuntersuchung, s. auch Landschaftsplan) und Untersuchungen innerhalb des Dyckerhoff-Steinbruches (Gutachten der ELW). Darüber hinaus sind bekannt die Flora des Rheingaus und Wiesbaden (Großmann-Flora 1960) und deren Aktualisierung von Dr. Streitz (2010). Beispiele aktueller Pflanzenvorkommen besonderer Arten im Gebiet: Acker-Rittersporn, Unechtes Tännelleinkraut, Ochsenzunge, Steinsame sowie folgende Orchideenarten: Bocksriemenzunge, Stendelwurz, Helm-Knabenkraut, Bienenragwurz, Großes Zweiblatt.

Auf Grundlage der vorgenommenen Auswertungen und Zusammenstellungen wurden einzelne Raumeinheiten des Untersuchungsgebiets dahingehend bewertet, in welchem Umfang arten- und naturschutzrechtliche Restriktionen zu erwarten sind, die im weiteren Planungsablauf näher zu bearbeiten sind. Über die reinen Artendaten hinaus wurden für die Bewertung der zu erwartenden Restriktionen auch andere naturschutzrechtliche (z. T. auch forstrechtliche) Festlegungen mit aufgenommen, soweit sie aus vorhandenen Unterlagen ableitbar waren. Diese werden zu einer Gesamtbewertung aggregiert.

Es wurde eine dreistufige Bewertung mit den Kategorien "Mittel", "Hoch" und "Sehr hoch" angewandt. Die Bewertung setzt bei "Mittel" an, weil es keine Teilflächen gibt, bei denen ohne weiteres zu prognostizieren ist, dass arten- und/oder andere naturschutzrechtliche Restriktionen keine oder eine nur untergeordnete Rolle spielen (eine genaue Beschreibung der Bewertungsstufen kann dem Gutachten in der Anlage entnommen werden).

Nicht in die Bewertungen einbezogen wurden die Verkehrsflächen, die Siedlungsfläche im Bereich Am Fort Biehler sowie diejenigen Steinbruchbereiche, wo sich durch Betriebs-, Abbau-, Abbau-Erwartungs- und Rekultivierungsflächen in den vergangenen Jahren stetige Veränderungen ergeben haben und noch weiter ergeben werden. Die räumliche Verteilung der einzelnen Bewertungskategorien ist in Abbildung 28 dargestellt.

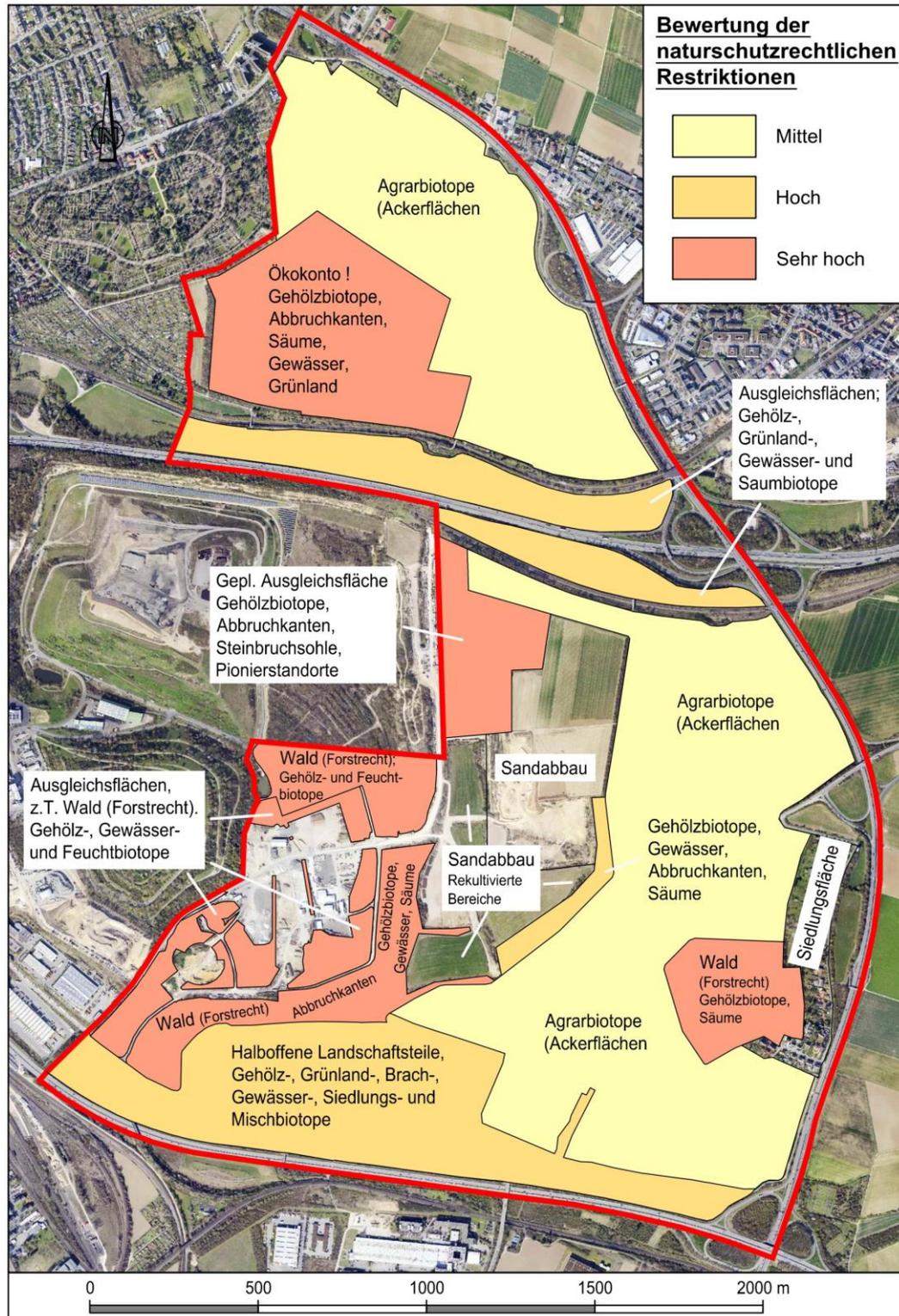


Abbildung 28: Bewertung der naturschutzrechtlichen Restriktionen

Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 19

Die dargestellten Ergebnisse aus vorhandenen Unterlagen wurden ergänzt durch eine faunistische Bestandserhebung aus dem Jahr 2018 zur Schließung von Datenlücken im Bereich zusammenhängender Ackerflächen und im Bereich Fort Biehler (Anlage 3B).

Die Studie¹⁵ kommt zu folgendem Ergebnis: Im Hinblick auf die Planungen der Siedlungsentwicklung sind unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten insbesondere die Vorkommen der Feldlerche relevant. Die 2018 insgesamt nachgewiesenen 29 Brutreviere und die daraus zu berechnenden Siedlungsdichten sind für den Wiesbadener Raum als typisch einzustufen.

2.3.2 Böden / geologische Situation

Erdgeschichte

Wiesbaden liegt am nördlichen Ende des Oberrheingrabens, einem sich heute noch absenkenden Teil der Erdkruste im Übergangsbereich zum Rheinischen Schiefergebirge. Die Erdgeschichte des Gebiets ist jedoch weitaus älter und lässt sich bis zum Vordevon (vor ca. 500 Mio. Jahren) zurückverfolgen.

Für das Untersuchungsgebiet sind besonders die nachfolgend beschriebenen geologischen Phasen und Prozesse relevant: Im Tertiär (Beginn vor ca. 70 Mio. Jahren) setzten in mehreren Phasen starke Erdbewegungen ein, wodurch sich das Gebiet absenkte und das Mainzer Becken entstand, in das von Süden her das Meer eindrang. Dieses Meer hinterließ mächtige marine Sedimente wie Kalke, Mergel, Sande und Tone. Die Hebung des Rheinischen Schiefergebirges und die Senkung des Oberrheingrabens setzte sich auch im Quartär (Beginn vor ca. 3. Mio. Jahren) fort. Die Klimaschwankungen der Eiszeit (Pleistozän) führten zur Ausbildung von treppenförmig gelagerten Flussterrassen und gegen Ende der Eiszeit zur Ablagerung von aus den Schotterkörpern der Flüsse ausgewehtem Löss. Die Terrassen wurden durch die erodierende Kraft der aus dem Taunus kommenden Bäche in der Folgezeit zerschnitten. In den letzten 10.000 Jahren (Holozän) bildeten sich u. a. die Talböden der Taunusbäche. Auch heute kommt es noch zur Bildung von Hochflutlehm, Schwemmlehm und Schuttkörpern.

Geomorphologie und Geologie

Der größte Teil des Untersuchungsgebiets liegt auf der eiszeitlichen Mittelterrasse der damaligen Flusssysteme des Rheins und des Mains. Diese wurde in der Folgezeit durch den Lauf des Wäschbachs durchschnitten.

Die unteren Gesteinsschichten des Untersuchungsgebiets bilden sich aus mächtigen Kalken und Mergeln der Hydrobienschichten. Aufgeschlossen sind diese Schichten im angrenzenden Dyckerhoffbruch. Hier ist die Stufe primär kalkig ausgebildet. Zwischen den Kalkbänken kommen aber auch

¹⁵ vgl. Hilgendorf, B. 2019, Anlage 3B

mehr oder weniger mächtige Mergel vor. In den Oberen Lagen nehmen die weichen Mergel an Mächtigkeit zu.

Darüber liegen eiszeitliche Sande, Kiese und Schotter der mittleren Talstufe des Rhein-Main-Systems. Es handelt sich überwiegend um die Mosbacher Sande, die sich in einem seeartig erweiterten Flussbett ablagerten und aus Gesteinen des Mainoberlaufes zusammensetzen. Diese werden überdeckt von feinkörnigen Lössablagerungen.

Die geologischen Formationen stellen wertige Rohstoffvorkommen dar, welche bis in die jüngere Vergangenheit ausgebeutet wurden (Dyckerhoffbruch und Kalkofen). Bis heute sind Teile des Untersuchungsgebiets aufgrund dieser Vorkommen als „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe“ im Regionalplan ausgewiesen.

Aus den Wechsellagerungen von Kalken und Mergeln leiten sich potenziell instabile Verhältnisse ab.

Geotope und Fossilien

Aufgrund ihrer marinen und fluviatilen Herkunft sind die Sedimente des Untersuchungsgebiets fossilführend. In den Mosbacher Sanden finden sich z. B. Reste von Mammut, Bison, Nashorn, Flusspferd, Elch und Jaguar. Zeitfenster der Erdgeschichte und Geotope sind durch die Aufschlüsse des Dyckerhoffbruchs und des Kalkofens vorhanden.

Böden

Die Böden des Untersuchungsgebiets sind auf Lössablagerungen entstanden bzw. stark durch Löss beeinflusst. Daraus ergeben sich mittlere bis sehr gute Wasser- und Nährstoffhaushalte. Es handelt sich in der Regel um Parabraunerde-Gesellschaften und seltener um Pararendzinen sowie um Gley- und Auenböden im Wäschbachtal. Ackerzahlen zwischen 40 und 80 dokumentieren die mittleren bis sehr guten Ertragseigenschaften. Aufgrund dessen sind die Ackerflächen des Untersuchungsgebiets im Regionalplan und im Landschaftsplan als „Vorrangflächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

2.3.3 Vorhandensein von Kampfmitteln / Altlasten

Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Untersuchungsgebiet Ostfeld in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Auf solchen Flächen muss grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Kampfmittel verblieben sind.

Im Bereich von Flakstellungen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung von Kampfmitteln) im Umkreis von 100m vor Beginn geplanter Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV gestützte Datenaufnahme erfolgen. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Details zur Kampfmittelräumung sind im Vorfeld mit dem Kampfmittelräumdienst beim des Regierungspräsidiums Darmstadt abzustimmen.

Altlasten

Für das Untersuchungsgebiet liegen im Altflächenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden insgesamt 15 Einträge für Flächen vor, bei denen aufgrund der Vornutzung der Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen besteht. 10 Einträge beziehen sich dabei auf Liegenschaften innerhalb der bestehenden Siedlung Am Fort Biehler, von denen sich nach einer ersten Überprüfung nur ein Eintrag für eine ehemalige Zylinderschleiferei bestätigt hat („validiert“). Für Flächen außerhalb der Siedlung Am Fort Biehler liegen folgende Einträge vor:

Altablagerung „Ober Käsmühle“ (576/0001A)

Die Altablagerung wurde in 1998 nach Maßgabe des Regierungspräsidiums Darmstadt zu einem großen Teil durch Aushub saniert; Anlass war der Neubau der ICE-Strecke. Der noch verbliebene Teil der Altablagerung hat nach Einschätzung der Behörde ein nur geringes Gefährdungspotenzial, ein akuter Handlungsbedarf besteht nicht. Wegen der Feststellung der Fläche als Altablagerung ist bei städtebaulichen Planungen bzw. bei Umnutzungen das Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Altablagerung „Petersberg“ (580 / 0001A)

Es handelt sich hier um die ehemalige firmeneigene Deponie des Werks Albert; Untersuchungen und eine Gefährdungsabschätzung erfolgten in den 80er-Jahren (Grundwasserüberwachung) nach Vorgaben des Regierungspräsidiums Darmstadt. Die Fläche ist mit einer Lehmabdeckung gesichert und rekultiviert. Es besteht kein aktueller Handlungsbedarf, wäre jedoch bei einer angedachten Überbauung problematisch. Wegen der Feststellung der Fläche als Altablagerung ist bei städtebaulichen Planungen bzw. bei Umnutzungen das Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Altablagerung „Unterer Zwerchweg“ (580 / 5224A):

Die Altablagerung ist seit ca. 2014 in Bearbeitung beim Regierungspräsidium Darmstadt, das zunächst eine historische Recherche beauftragt hatte (Bericht vom 16.11.2016 des Büros UDL). Demnach wurde ein ehemaliger Steinbruch mit einer Fläche von ca. 50.000m² zum Teil bis zu einer Tiefe von 10m mit Böden, Bauschutt, Kriegsschutt sowie Gewerbe- und Industrieabfällen verfüllt. Das Ablagerungsvolumen ist auf ca. 340.0000m³ geschätzt. Gemäß Schreiben vom 03.03.2017 des Regierungspräsidiums Darmstadt an die Landeshauptstadt Mainz (Grundstückseigentümer) sind weitere Untersuchungen erforderlich, jedoch besteht kein akuter Handlungsbedarf. Wegen der Feststellung der Fläche als Altablagerung ist bei städtebaulichen Planungen bzw. bei Umnutzungen das Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Altstandort „Steinbruch Mz-Amöneburg / Mz-Kastel“ (580 / 0131B) – Cyperus Park/Tiergarten:

In ca. 2009 erfolgten auf der Altfläche im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Recyclinganlage Dyckerhoffbruch“ auch bodenschutzrechtliche Bearbeitungen wegen lokaler schädlicher Bodenverunreinigungen. Zuständige Behörde ist auch hier das Regierungspräsidium Darmstadt. Weitere Informationen liegen nicht vor. Wegen der Feststellung der Fläche als Altablagerung ist bei städtebaulichen Planungen bzw. bei Umnutzungen das Regierungspräsidium Darmstadt zu beteiligen.

Altstandort „Hessler Hof“ (580 / 5178B):

Bestand; nicht altlastenrelevant nach Aktenlage/Standortprüfung.

Die Altablagerungen und Altstandorte sind in künftigen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und ggf. weiter zu untersuchen.



Altflächen im Planungsraum Ostfeld Kalkofen

Wiesbaden, den 01.02.2017
Der Magistrat
der Landeshauptstadt Wiesbaden
-Umweltamt-

Abbildung 29: Übersicht Altflächen im Untersuchungsgebiet

2.3.4 Entwässerungssituation

Über eine Entwässerungsstudie¹⁶ (vgl. Anlage 6) wurden die Möglichkeiten der Schmutzwasser- und Niederschlagswasserableitung und -behandlung im Untersuchungsgebiet geprüft. Die Oberflächenentwässerung wurde in den Betrachtungen berücksichtigt, um Fließwege des Regenwassers und überflutungsgefährdete Flächen zu lokalisieren und zu bewerten.

Das Gelände ist geprägt von dem Abbau von Kalkstein und Sanden sowohl im Norden als auch in sogenannte Dyckerhoffbruch, so dass keine einheitliche Geländeausprägung zu erkennen ist. Insgesamt fällt das Gelände von Norden nach Süden und leicht von Osten nach Westen ab. Eine leichte Erhebung stellt der Petersberg am Fort Biehler dar. Das durchschnittliche Gefälle beträgt rd. 2 bis 2,5 %, kann lokal aber deutlich schwanken.

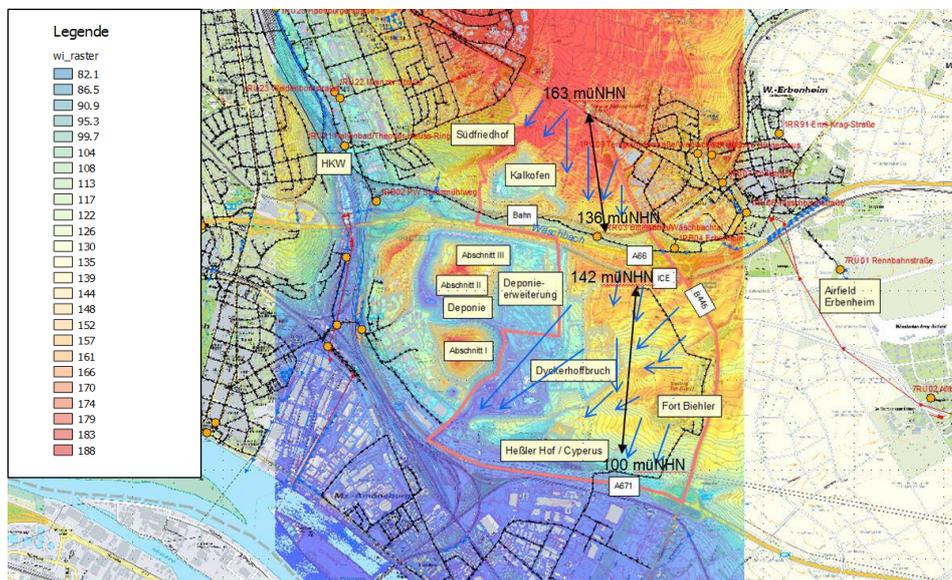


Abbildung 30: Geländestruktur, BGS Wasser 2019, S.8

Entwässerungssituation Dyckerhoff-Steinbruch/ Grund- und Oberflächenwasser

Die vorhandene Entwässerung des tiefliegenden Abbaubetriebes im Dyckerhoff-Steinbruch, einschließlich Kalkofen, wurde im Rahmen des fortschreitenden Kalksteinabbaus hergestellt und dient als sogenannte Wasserhaltung für diese Abgrabungen.

Die Abbausohle liegt bis zu 40 Meter unter der ursprünglichen Geländeoberkannte und im Rahmen des Abbaubetriebes wurde hier das Grundwasser angeschnitten. Das hier austretende Grund- und Schichtenwasser des Steinbruchs sammelt sich gemeinsam mit dem anfallenden Oberflächenwasser in künstlich angelegten Gräben, Rohrleitungen und Retentions-Teichen und fließt dann zum sogenannten

¹⁶ vgl. Aus dem Bruch, L. 2019, Anlage 6

„Millionenloch“ ab. Hier, am Tiefpunkt, sammelt sich alles Wasser aus den Einzugsgebieten und wird von dort mittels Pumpen über eine separate Leitung und die Werkskanalisation von Dyckerhoff in den Rhein eingeleitet. Das „Millionenloch“ dient als Speicher und Vorlagebecken für die Pumpanlage und ist auch im Bebauungsplan „Recyclinganlage Dyckerhoffbruch“ als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen.

Für die Wasserhaltung des Steinbruchs und die Ableitung mit Einleitung über die Werkskanalisation in den Rhein, liegen wasserrechtliche Genehmigungs- und Erlaubnisbescheide des Regierungspräsidiums Darmstadt vor (AZ: IV/WI - 41.1-79 i 08 (33457) - D - N 1202 und AZ: IV/WI-41.3 Pu 79f 12 (14)).

Das an das Untersuchungsgebiet Ostfeld angrenzende Deponiegelände befindet sich ebenfalls im ehemaligen Abbaugbiet des Steinbruchs.

Das hier anfallende, weitestgehend unverschmutzte Oberflächenwasser wird in Rinnen und Grabensystemen gesammelt und in freiem Gefälle den Regenrückhaltebecken Ost und West zugeleitet. Das zentrale Regenrückhaltebecken West befindet sich am tiefsten Punkt des Deponiegeländes und hat ein Gesamtspeichervolumen von fast 14.000m³. Der überwiegende Teil des in den Rückhaltebecken gesammelten Wassers wird, wie auch im Wasserhaushaltsgesetz festgeschrieben, zunächst als Brauchwasser auf der Deponie selbst genutzt, z. B. zur Staubminderung, oder aber auch von den angrenzenden Unternehmen, wie z. B. dem Biomasseheizkraftwerk. Lediglich bei starken Regenereignissen und hohen Wasserständen im Becken West wird überschüssiges Wasser, extrem gedrosselt und damit wenig belastend, über eine Druckleitung in den Wäschbach gepumpt (Erlaubnis-Bescheid vom 13.06.2014, AZ IV/WI 41.3 Pu 79 f 04 (14) und Wasserbucheintrag (37497)-W-vom 06.08.2015). Als zusätzliche Sicherung des Deponiefußes wurde noch eine sogenannte „Randdrainage“ um die Deponie verlegt. Hier wird evtl. auftretendes oberflächennahes Grund- und Schichtenwasser gesammelt und über das oben beschriebene Oberflächenwassersystem abgeleitet.

Entwässerungssituation Abwasser

Das in der Landeshauptstadt Wiesbaden anfallende Abwasser wird jeweils im Hauptklärwerk Wiesbaden oder im Klärwerk Biebrich gereinigt.

Nördlich der Autobahn A66 und des Oberflächengewässers „Wäschbach“ verläuft ein Hauptsammler (Wäschbachsammler). Über diesen wird das Mischwasser der östlichen Ortsteile Wiesbadens und der U.S. Airbase von Erbenheim im freien Gefälle zum Hauptklärwerk Wiesbaden abgeleitet.

Im südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets Ostfeld befindet sich die Siedlung Am Fort Biehler. Das in diesem Siedlungsgebiet anfallende Mischwasser wird über einen Sammler unterhalb der Autobahn A671 hindurch der öffentlichen Mischwasserkanalisationen im nordwestlichen Bereich des Stadtteil Mz-Kastel zugeführt. Von dort führt die öffentliche

Entwässerungsanlage in das Pumpwerk „Alte Kläranlage Mz-Kastel“, wo das Mischwasser über eine Druckleitung in Richtung des Klärwerks Biebrich befördert wird. Das Pumpwerk ist bereits jetzt ausgelastet.

Das Klärwerk Biebrich verfügt nicht über ausreichende Behandlungskapazitäten, um das aus dem Entwicklungsbereich Ostfeld zusätzlich anfallende Abwasser entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik behandeln zu können. Nur das Hauptklärwerk Wiesbaden und die im zugehörigen Einzugsgebiet vorhandenen Entwässerungseinrichtungen verfügen für den Prognosezeitraum über ausreichende Kapazitäten zur Behandlung des in dem Entwicklungsbereich Ostfeld, bestehend aus insgesamt 50 ha Gewerbeflächen und einem Wohnraum für 8.000 bis 12.000 Menschen, anfallenden Abwassers.

2.3.5 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer

Der Wäschbach durchquert das Untersuchungsgebiet von Ost nach West und mündet nach Unterquerung der Mainzer Straße in den Salzbach. Er stellt die Vorflut für den nördlich des Wäschbachtals gelegenen Teil des Untersuchungsgebiets dar. Angrenzende Flächen sind teilweise als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Durch den Untergrundaufbau und die weiträumige Grundwasserabsenkung durch Deponie und Dyckerhoff-Steinbruch infiltriert er zwischen der Mündung und dem querenden Eisenbahntunnel teilweise in das Grundwasser.

Nach dem hessischen Bewirtschaftungsplan 2015, entsprechend der EU-Wasserrahmenrichtlinie, weist der Wäschbach (Wasserkörper 25128_1) in diesem Bereich eine gute biologische Gewässergüte, einen schlechten chemischen Gesamtzustand und eine deutlich bis sehr stark veränderte Gewässerstruktur auf. Im hessischen Maßnahmenprogramm 2015 sind die Bereitstellung von Flächen und die Entwicklung naturnaher Gewässerstrukturen vorgesehen.¹⁷

Im Untersuchungsgebiet südlich des Wäschbachtals befinden sich keine natürlichen Fließgewässer. Die aktuelle Entwässerung des Dyckerhoffbruchs findet überwiegend in künstlich hergestellten Gräben und Rohrleitungen statt. Die Weiterleitung wird teilweise durch Pumpen geregelt. Der letzte Rückhalt findet in einer Senke statt, das schon beschriebene „Millionenloch“. Dort wird das Wasser mittels zweier Pumpen in Richtung Werksgelände Dyckerhoff in den dortigen Regenwasserkanal gefördert.

Die Oberflächenentwässerung der ehemaligen Steinbrüche erfolgt über eine zentrale Sammeleinrichtung (Millionenloch), das anfallende Wasser wird über die Werkskanalisation von Dyckerhoff in den Rhein geleitet.

¹⁷ vgl. www.flussgebiete.hessen.de (1)

Künstliche Gewässer (u. a. 5 Teiche, Gräben etc.) sind in Form von Restgewässern und Entwässerungseinrichtungen der ehemaligen Steinbrüche Kalkofen und Dyckerhoff vorhanden. Auf dem Gelände des Vereins Cyperus 1901 e.V. und des Vereins zur Erhaltung und Förderung des Tiergartens Mainz-Kastel e.V. befinden sich mehrere Teichanlagen, die von Quellen gespeist werden.

Grundwasser - Hydrogeologie

Zu den hydrogeologischen Verhältnissen im Untersuchungsgebiet liegen folgende Unterlagen vor:

- Geologische und hydrogeologische Grundlagen und Konzept für die Erkundung der Untergrundverhältnisse im Bereich Deponieabschnitt DA IV und „Entwicklungsfläche“, ISK Ingenieurgesellschaft für Bau- und Geotechnik GmbH, Juli 2017
- Gutachterliche Bewertung der Grundwassersituation und der geologischen Barriere für den Deponieabschnitt III/3 der städtischen Deponie Dyckerhoffbruch, Wiesbaden, Brandt Gerdes Sitzmann Umweltplanung GmbH, Februar 2004
- Geohydrologische Untersuchungen zum wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren zur Erweiterung des Steinbruchs Mz-Kastel/Ostfeld, Geohydrologisches Büro und Ingenieurbüro für Wassererschließung, Wasserversorgung und Umwelttechnik Prof. Dr. Hans Schneider & Partner, Oktober 1993
- Themenkarten zum Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Stand 25.03.2013

Hieraus ergeben sich folgende Grundlagen zur Hydrogeologie des Untersuchungsgebiets:

Naturräumlich liegt der Bereich des Untersuchungsgebiets im Übergangsbereich von der Rheinniederung in den Vortaunus. Morphologisch lässt es sich unterteilen in die Mittelterrasse des Rheintals von der Höhenstufe entlang der A671 bis zum Wäschbachtal und das Hügelland nördlich des Wäschbachtals mit dem Übergang in den Taunus.

Hydrogeologisch relevant ist der Untergrundaufbau mit den stufenartig zum Mainzer Becken hin abbrechenden paläozoischen Gesteinen, die von tertiären Meeresablagerungen (Corbículaschichten und Untere Hydrobienschichten, bestehend aus einer Wechsellagerung von Mergeln, Tonen mit eingelagerten Kalkbänken, Kalksteinen) und pleistozänen Flussterrassen (Mosbacher Sande) überlagert werden. Darüber liegen quartäre Lössschichten mit stark schwankender Mächtigkeit, südlich des Wäschbachtals im Bereich weniger Meter, nördlich des Gewässereinschnitts auf einen zweistelligen Meterbereich ansteigend.

Aus dem Untergrunderbau ergibt sich eine Gliederung in zwei Grundwasserstockwerke, die im Bereich des Randgebirges miteinander in Verbindung stehen:

Das Grundwasserstockwerk I wird aus den Mittelterrassensedimenten (Mosbacher Sande) und den Unteren Hydrobienschichten gebildet, wobei die Sande einen Porengrundwasserleiter und die Kalke und Mergel der Hydrobienschichten einen Kluffgrundwasserleiter bilden. Die Mosbacher Sande werden durch die Grundwasserabsenkung im Bereich des ehemaligen Dyckerhoff-Steinbruchs beeinflusst, so dass sie südwestlich von Erbenheim keine Funktion als Grundwasserleiter haben und sich die Hauptwasserführung auf die Klüfte der Kalksteinbänke in den Hydrobienschichten beschränkt.

Das Grundwasserstockwerk II umfasst die Tonmergel, Mergel und Kalke der Corbículaschichten, wobei der oberste Teil der Corbículaschichten eine wasserundurchlässige Trennung zum Grundwasserstockwerk I darstellt. In diesen Schichten ist das Grundwasser in der Regel gespannt.

Streichen Kalkstein- und Mergellagen über undurchlässigen Schichten aus, treten Quellen auf. Ein solcher Quellhorizont befindet sich am Fuß der Steilstufe zur Niederterrasse (Distriktnamen Hambuschbrunnen, Petersbrunnen etc.), auch die Cyperusquellen treten in einem künstlichen Geländeeinschnitt vermutlich an einer solchen Schichtgrenze zu Tage.

Großräumig verläuft die Grundwasserfließrichtung von Nordost nach Südwest. In der Regel ist mit großen Grundwasserflurabständen im zweistelligen Meterbereich zu rechnen.

Die Grundwasserspeichereigenschaften des Untergrunds sind je nach Schichtenaufbau und Beeinflussung durch den Kalksteinabbau unterschiedlich ausgeprägt.

Qualitativer und quantitativer Zustand des Grundwassers

Das Land Hessen überwacht und bewertet den Zustand des Grundwassers nach den Vorschriften der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Grundwasserkörper 2510_3105, der sich zwischen den Höhenlagen des Taunus und den Flüssen Rhein und Main von Oestrich-Winkel im Westen bis nach Bierstadt, Erbenheim und Kostheim im Osten erstreckt.

Nach dem hessischen Bewirtschaftungsplan 2015 nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie wird der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers als gut, der chemische Zustand für Nitrat als schlecht, für Pflanzenschutzmittel und andere Schadstoffe als gut bewertet.¹⁸

¹⁸ vgl. www.flussgebiete.hessen.de (2)

Wasserschutzgebiete

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Der Bereich nördlich des Wäschbachs befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebietes für die Wiesbadener Thermalquellen, quantitative Schutzzone B4.¹⁹ Dies hat keine Auswirkungen auf eine Entwässerungsplanung und dafür notwendige Bodenuntersuchungen.

2.3.6 Klimatische Verhältnisse

Allgemeine stadtklimatische Situation

Großräumig liegt Wiesbaden in der feuchtgemäßigten Zone mit Winden aus überwiegend westlichen Richtungen (Westwindzone) und ganzjährigen Niederschlägen.

Das Untersuchungsgebiet Ostfeld liegt in einer mesoklimatischen Zone zwischen Rheingau, Rhein-Main-Tiefland, Main-Taunusvorland und der Wiesbadener Bucht in einer Höhenlage zwischen ca. 100 und 170 m. Mit einer Jahresmitteltemperatur zwischen 9,5° und 10° C und jährlichen Niederschlägen zwischen 550 und 650 mm gehört diese Zone zu den wärmsten und niederschlagärmsten Gebieten Hessens. Durch den Verlauf von Rhein und Main werden die Luftströmungen oft kanalisiert, sodass hier westliche und östliche Windrichtungen vorherrschen. Nachts werden diese Windrichtungen durch nördliche Kaltluftströmungen überlagert, die sich über den bewaldeten und landwirtschaftlich genutzten Flächen infolge der langwelligen Ausstrahlung nach Sonnenuntergang bilden und von den Taunushängen in die Täler (u. a. in das Wäschbachtal) und Richtung Rhein abfließen.

Durch die Bebauung hat sich in Wiesbaden und Mainz ein sogenanntes Stadtklima mit Wärmeinseleffekt ausgebildet. Kennzeichen des Stadtklimas sind im Vergleich zum Umland u. a. höhere Temperaturen und geringere Windgeschwindigkeiten. Die Lufttemperatur ist im Sommer am Ende windschwacher Strahlungsnächte im Untersuchungsgebiet um ca. 4° C kälter als in der Innenstadt.²⁰ In der häufig stagnierenden bodennahen Luftschicht kommt es zu Luftbeimengungen, die von Industrie, Haushalten und Verkehr emittiert werden. Daher wurde gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz das Belastungsgebiet Rhein-Main ausgewiesen und ein Luftreinhalteplan aufgestellt.

Gemäß Umweltatlas Hessen ist Wiesbaden erheblichen bioklimatischen Wärmebelastungen ausgesetzt. Statistisch ist das an über 30 Tagen eines Jahres der Fall, und an 28 Tagen eines Jahres kommt es zu länger als 24 Stunden andauernden extrem austauscharmen Wetterlagen. Kurzzeitige, auf Bodeninversionen zurückzuführende, windschwache Ereignisse treten in

¹⁹ vgl. Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016:973

²⁰ vgl. Deutscher Wetterdienst 2017:66

diesem Gebiet sogar an 180 bis 220 Tagen eines Jahres vor allem nachts auf.²¹ Von einer windschwachen Wetterlage spricht man, wenn wenig Luftbewegung und Luftaustausch stattfindet. Schwache Windgeschwindigkeiten liegen unter 3 m/s. Die mittlere Jahreswindgeschwindigkeit beträgt in Wiesbaden nur ca. 2,0 – 2,8 m/s.²² Die Häufigkeit von Windgeschwindigkeiten kleiner 2 m/s liegt bei 60 bis 65 %. Umso bedeutender sind die lokalen Windsysteme, welche während austauscharmer Wetterlagen die einzigen Optionen für die Be- und Entlüftung der Stadt und der Stadtteile darstellen. Wesentliche Strukturen und Elemente dieses Systems sind neben den Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten die Luftleitbahnen in den Tallagen.

Das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen sind nicht zuletzt abhängig von den meteorologischen Verhältnissen in ihrem Lebensumfeld. Dabei wirkt sich die Gestaltung dieses Lebensumfeldes, also vornehmlich die des Siedlungsraumes, direkt auf die in ihm auftretenden Wärme- und Luftbelastungen aus. Klimatische und lufthygienische Aspekte sind somit durch den Menschen beeinflussbar und daher feste Bestandteile der räumlichen Planung. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde daher ein Gutachten in Auftrag gegeben, das die klimaökologischen Rahmendaten in einer hohen räumlichen Auflösung liefert, um eine sachgerechte Beurteilung der Schutzgüter Klima und Luft innerhalb des Planungsprozesses zu gewährleisten (vgl. Kapitel 5.4).

Bei der Analyse der Ist-Situation konnte auf verschiedene, bereits vorliegende Studien und Daten zurückgegriffen werden. Hierzu gehören unter anderem folgende Untersuchungen:

- Stadtklima Wiesbaden: Teiluntersuchung zum Landschaftsplan auf Flächennutzungsplanebene (Landeshauptstadt Wiesbaden 2011)
- Modellbasierte Analyse des Stadtklimas als Grundlage für die Klimaanpassung am Beispiel von Wiesbaden und Mainz, KLIMPRAX (DWD 2017)
- Klimastudie Industrie- und Gewerbepark Ostfeld (IMA RICHTER & RÖCKLE 2017)
- Klimagutachten zum städtebaulichen Rahmenplan Wiesbaden-Erbenheim (ÖKOPLANA 2012)

Außerdem verfügen das Umweltamt Wiesbaden und das Büro ÖKOPLANA über umfangreiche Messdaten für den Raum, die in diesen Untersuchungen in Wert gesetzt wurden.

Bei der Klimanalyse wird das Hauptaugenmerk auf die Beeinflussung des Kaltlufthaushaltes durch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gelegt. Ausgangspunkt für die Ermittlung dieser Zusammenhänge ist eine austauscharme, sommerliche Hochdruckwetterlage, die häufig mit einer

²¹ vgl. HLUg 1991:36 f.

²² vgl. <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>

überdurchschnittlich hohen Wärmebelastung in den Siedlungsräumen sowie lufthygienischen Belastungen einhergeht. Während bei einer windstarken „Normallage“ der Siedlungsraum gut durchlüftet wird und eine Überwärmung kaum gegeben ist, stellt die windschwache Hochdruckwetterlage mit wolkenlosem Himmel im Sommer eine „Worst Case“-Betrachtung dar.

Spezielle stadtklimatische Situation

Vorhandene Studien:

In der „Synthetischen Klimafunktionskarte“ der stadtklimatischen Teiluntersuchung zum Landschaftsplan²³ ist ein überwiegender Teil des Untersuchungsgebiets gemäß seiner landwirtschaftlichen Nutzungsstruktur als „Potenziell aktives Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet“ unterschiedlich hoher Aktivität ausgewiesen worden (siehe dunkelblaue Farbe in der Abb. 31). Die zugehörigen Flächen zählen damit während austauscharmer Strahlungswetterlagen zu den produktivsten nächtlichen Kaltluftquellgebieten. Die hellblauen Einschübe kennzeichnen Grünlandbereiche mit ebenfalls hoher Kaltluftproduktivität. Gehölzgeprägte Flächen sind dunkelgrün dargestellt.

²³ vgl. Fachgutachten Stadtklima Wiesbaden 2011

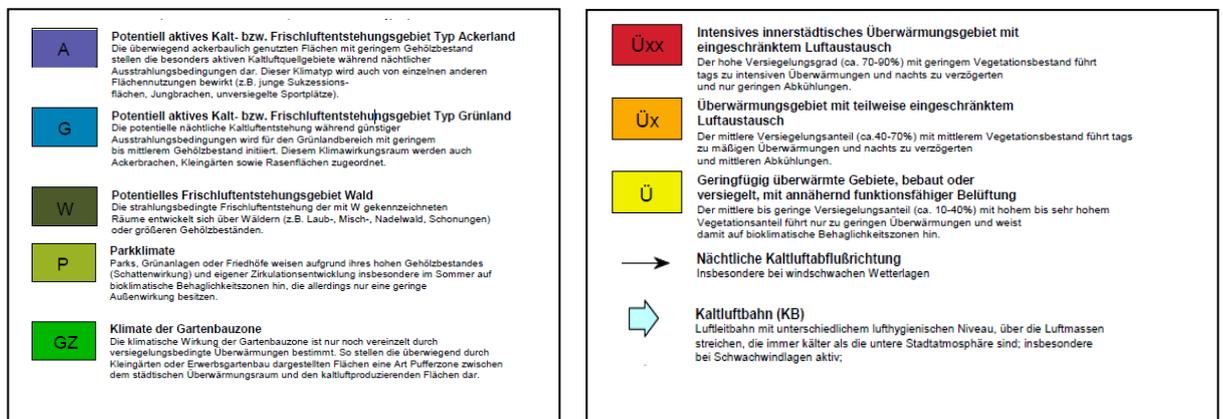
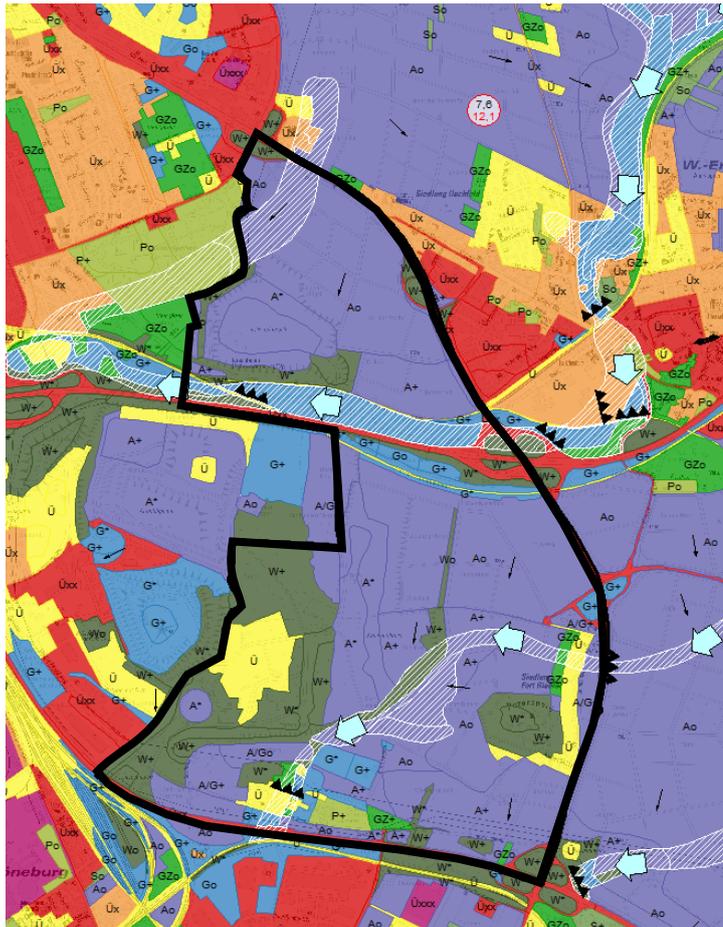


Abbildung 31: Ausschnitt aus der Synthetischen Klimafunktionskarte für Wiesbaden

Park- und Gartenbauklimat, wie sie in kleinteiligerem Nutzungsmosaik im Süden des Gebiets auftreten, wirken als hindernisarme Überströmungsbereiche für benachbart entstandene Kaltluftmassen und produzieren selbst Kaltluft, die dazu beiträgt, die Strömungssysteme in ihrer Intensität und thermischen Charakteristik zu erhalten. Sie werden in der Klimafunktionskarte als „klimatische Pufferzonen“ beschrieben. Die dem Untersuchungsgebiet anliegenden Siedlungsräume und Gewerbeflächen

sind als geringfügig bis intensiv überwärmt eingestuft worden (gelbe bis rote Farben).

Entsprechend der skizzierten Eigenschaften der planinternen Flächen wurden sie in der Klimabewertungskarte weiträumig als Vorrangzonen mit „durchschnittlicher klimatischer Empfindlichkeit und mit Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens“ gekennzeichnet (mittelgrüne Farbtöne, Abb. 32). Eine Umnutzung dieser Flächen wird aus klimafunktionaler Sicht nur „in Ausnahmefällen und unter Zugrundelegung strengster Auflagen“ empfohlen.

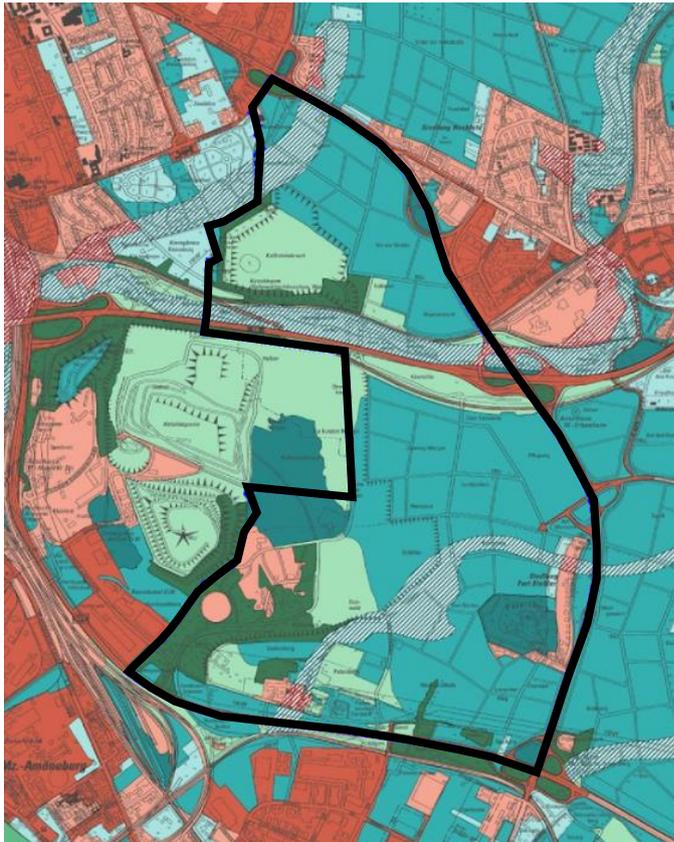


Abbildung 32: Ausschnitt aus der Klimabewertungskarte für Wiesbaden

Auf Flächen, für die Umnutzungen baulicher Art (z. B. Neubauten) aus klimafunktionalen Gründen ausgeschlossen bleiben sollten, wird in der Klimabewertungskarte mittels grüner Schraffur hingewiesen. Es handelt sich gemäß dieser Karte um „Strömungsstrukturen höchster klimatischer Empfindlichkeiten und mit größter Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens“. Insbesondere wurde hier neben dem Wäschbachtal ein Flächenstreifen ausgewiesen, der sich im Untersuchungsgebiet von der Erbenheimer Warte in einem Bogen entlang der Theuerbornshohl bis zum Hessler Hof und der A671 zieht.

In der vom Deutschen Wetterdienst modellgestützt durchgeführten Analyse des Stadtklimas am Beispiel von Wiesbaden und Mainz (DWD 2017) wird für die am Rhein gelegenen Wiesbadener Ortsteile ebenfalls die Belüftung aus nördlichen Richtungen hervorgehoben, die im Verlauf der Nacht die anfangs

dominierenden rheintalparallelen Strömungen ablöst. In diesem Zusammenhang wird u. a. die wichtige Funktion des im Untersuchungsgebiet liegenden Wäschbachtals betont. Zudem wird darauf hingewiesen, dass „von den Freiflächen im Bereich zwischen Erbenheim, Igstadt und Bierstadt [...] die Luft auch fast direkt nach Mz-Kastel und teilweise weiter bis in die Mainzer Innenstadt und sogar nach Weisenau“ fließt.²⁴ Dies konnte anhand der Berechnung von Kaltlufttrajektorien gestützt werden. In der zweiten Nachthälfte erfolgt die Belüftung der Mainzer Innenstadt jedoch vorwiegend aus Süden. Die Simulationen des Deutschen Wetterdiensts erfolgten mit dem Stadtklimamodell MUKLIMO_3 in einem 100m-Raster.

Ein großer Teil des Untersuchungsgebiets ist deshalb im Regionalplan Südhessen als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt. Damit wird den beschriebenen Klimafunktionen im städtebaulichen Untersuchungsgebiet Ostfeld ein besonderes Gewicht, z. B. im Rahmen von raumbedeutsamen Abwägungen beigemessen (vgl. Kapitel 6.6)

Temperaturbezogene Auswirkungen des Klimawandels

Der Deutsche Wetterdienst prognostiziert für das Untersuchungsgebiet folgende Veränderungen klimatischer Kennwerte (75-Perzentil) je nach Lage im Gebiet:²⁵

Sommertage (Tmax: $\geq 25^{\circ}\text{C}$): 1971 – 2000: 39,2 bis 55,1 Tage
2031 – 2060: 62,0 bis 79,4 Tage

Heiße Tage (Tmax: $\geq 30^{\circ}\text{C}$): 1971 – 2000: 8,4 bis 15,8 Tage
2031 – 2060: 20,1 bis 31,3 Tage

Tropennächte (Tmin: $\geq 20^{\circ}\text{C}$): 1971 – 2000: 1,0 bis 8,8 Nächte
2031 – 2060: 8,7 bis 25,3 Nächte

²⁴ vgl. Deutscher Wetterdienst 2017:68

²⁵ vgl. Deutscher Wetterdienst 2017:31-51

2.3.7 Immissionsituation

Lärmbelastung

Die Darstellung der Lärmsituation im Untersuchungsgebiet erfolgt auf der Grundlage der strategischen Lärmkartierung des Jahres 2017, durchgeführt vom Land Hessen (HLNUG). Hier existieren Aussagen zum Straßenverkehrslärm sowie zum Industrielärm (Anlagen gemäß der Richtlinie IED 2010/75/EU).

Für den Ballungsraum Wiesbaden beinhaltet das kartierte Straßennetz sämtliche Straßen ab einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 3.000 Kfz/24 h. Für den Schienenverkehr existiert eine Kartierung für den Ballungsraum mit den Hauptverkehrsstrecken >30.000 Zugbewegungen pro Jahr und sonstigen Strecken (Nebenstrecken).

Die Beschreibung und Bewertung von Verkehrslärm erfolgt seit Einführung der Umgebungslärmrichtlinie europaweit einheitlich durch die Lärmindizes L_{DEN} und L_{Night} . Der Lärmindex L_{DEN} spiegelt die Lärmbelastung für den gesamten Tag (24 Stunden) wider. Er berücksichtigt die Lärmbelastung am Tag (day, 06.00 Uhr bis 18.00 Uhr), am Abend (evening, 18.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und in der Nacht (night, 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), wobei für den Abend ein Zuschlag von 5 dB (A) und für die Nacht ein Zuschlag von 10 dB (A) erteilt wird, um die höhere Störwirkung in diesen Zeitabschnitten zu berücksichtigen. Der Lärmindex L_{Night} spiegelt die Lärmbelastung für die Nacht wider. Er liegt bei Straßen in der Regel unter dem Wert des L_{DEN} . Festlegungen im Hinblick auf die Einhaltung der vorgegebenen Grenzwerte können der nachstehenden Tabelle entnommen werden:

Die Lärmindizes werden ausschließlich in einer Höhe von 4 m über Grund bestimmt. Im Fall des Straßenverkehrs als Hauptlärmquelle wird die Lärmbelastung vor allem durch folgende Einflussgrößen bestimmt:

- die Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke (DTV),
- den Lkw-Anteil,
- die Straßenoberflächenbeschaffenheit,
- die Geschwindigkeit der Pkw und Lkw,
- Steigungen und Gefälle.

Im Fall der Beurteilung des Lärms vor dem Hintergrund baurechtlicher Belange (Bauleitplanung) können diese Indizes allerdings nur als Anhaltspunkte herangezogen werden, da im Fall der baurechtlichen Beurteilung für den Tag die Mittelungspegel von 6:00 bis 22:00 Uhr und nachts von 22:00 bis 6:00 Uhr zu berücksichtigen sind. Es sei aber angemerkt, dass die Abweichungen zwischen den beiden Verfahren in der Regel nicht sehr erheblich sind.

Gebietsart	TA Lärm Immissions- richtwerte	16. BImSchV Immissions- grenzwerte	DIN 18005 Teil1 Beiblatt 1 Orientierungs- werte	VLärmSchR 97 Auslösewerte
	Tag / Nacht	Tag / Nacht	Tag / Nacht Verkehr / Nacht Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm	Tag / Nacht
Industriegebiete	70 / 70	-	-	-
Gewerbegebiete	65 / 50	69 / 59	65 / 55 / 50	72 / 62
Kerngebiete	60 / 45	64 / 54	60 / 55 / 50	69 / 59
Dorf- und Mischgebiete		64 / 54	60 / 50 / 45	69 / 59
Besondere Wohngebiete	60 / 40 ⁽¹⁾	64 / 49 ⁽¹⁾	60 / 45 / 40	69 / 57 ⁽¹⁾
Allgemeine Wohngebiete	55 / 40	59 / 49	55 / 45 / 40	67 / 57
Kleinsiedlungs- gebiete		59 / 49	55 / 45 / 40	67 / 57
Reine Wohn- gebiete	50 / 35	59 / 49	50 / 40 / 35	67 / 57 / 60
Campingplatz- gebiete	-	-	55 / 45 / 40	-
Wochenend- hausgebiete	-	-	50 / 40 / 35	-
Ferienhausgebiete				
Krankenhäuser	45 / 35	57 / 47	45 - 65 /	67 / 57
Kurgebiete, Pflegeanstalten,	45 / 35	-	35 - 65 ⁽²⁾	-
Altenheime, Kurheime, Schulen	-	57 / 47	55 / 55	67 / 57
Friedhöfe, Parkanlagen, Kleingarten- anlagen	-	-	55 / 55	-
Tag: 06.00 - 22.00 Uhr, Nacht: 22.00 - 06.00 Uhr ⁽¹⁾ nicht gesondert aufgeführt, Einstufung daher wie Allgemeine Wohngebiete ⁽²⁾ Sonstige schutzbedürftige Sondergebiete sind je nach Nutzungsart festzulegen (Für Industriegebiete gibt es keine Immissionsgrenzwerte)				

Tabelle 7: Übersicht über wichtige Richt-, Grenz- und Orientierungswerte in dB(A)

Das Untersuchungsgebiet Ostfeld wird an wesentlichen Stellen in seinem Randbereich von Straßen mit meist überörtlicher Bedeutung umfasst. So wird der südliche Teil des Untersuchungsgebiets von der Autobahn A671 und im Osten von der B465 tangiert. Der nördliche Teil wird zudem noch randseitig vom Siegfriedring verkehrsmäßig beeinflusst. Lediglich die Westseite des Untersuchungsgebiets ist nicht von Verkehrswegen berührt. Das nördliche Drittel wird in west-östlicher Richtung durch die Autobahn A66 zerschnitten. Parallel zur A671 im Süden, sowie annähernd parallel nördlich zur A66, verlaufen zudem Schienenverkehrswege. Im Flurbereich „Am Kinzenberg/Untere Kinz“ unterquert weiterhin die ICE-Trasse die A66, um anschließend annähernd parallel der A66 in Richtung „Erbenheimer Kreuz“ in Richtung Frankfurt zu folgen. Seitens der Industrie gibt es fast keine Beeinflussung des Untersuchungsgebiets. Hier ist allerdings anzumerken, dass die Lärmbelastung durch den Betrieb auf dem Deponiegelände nicht erfasst wird, da es sich nicht um eine Anlage gemäß der Richtlinie IED 2010/75/EU handelt.

Wie den nachstehenden Abbildungen zu entnehmen ist, wirkt sich der Bahnlärm auf das Untersuchungsgebiet nur marginal aus. Im südlichen Teil entstehen die Hauptlärmeinwirkungen seitens des Eisenbahnbetriebes. Da hier allerdings auch eine lärmtechnische Überlagerung mit dem Verkehr auf der A671 stattfindet, wirkt sich diese Lärmquelle nicht prägend auf diesen Gebietsbereich aus.

Im Norden (Bereich Kalkofen) findet eine Beeinträchtigung insbesondere durch den Betrieb der Ländchesbahn statt. Da dieses Lärmband aufgrund des Nebenstreckenbetriebes sehr schmal ist und auch hier eine Überlagerung mit dem Straßenverkehrslärm stattfindet, wirkt sich diese Lärmquelle nur geringfügig aus. Die ICE-Bahnstrecke ist in diesem Zusammenhang aufgrund ihrer geringen Zugfrequenz und der Überlagerung durch den Straßenverkehr auf der A66 zu vernachlässigen.

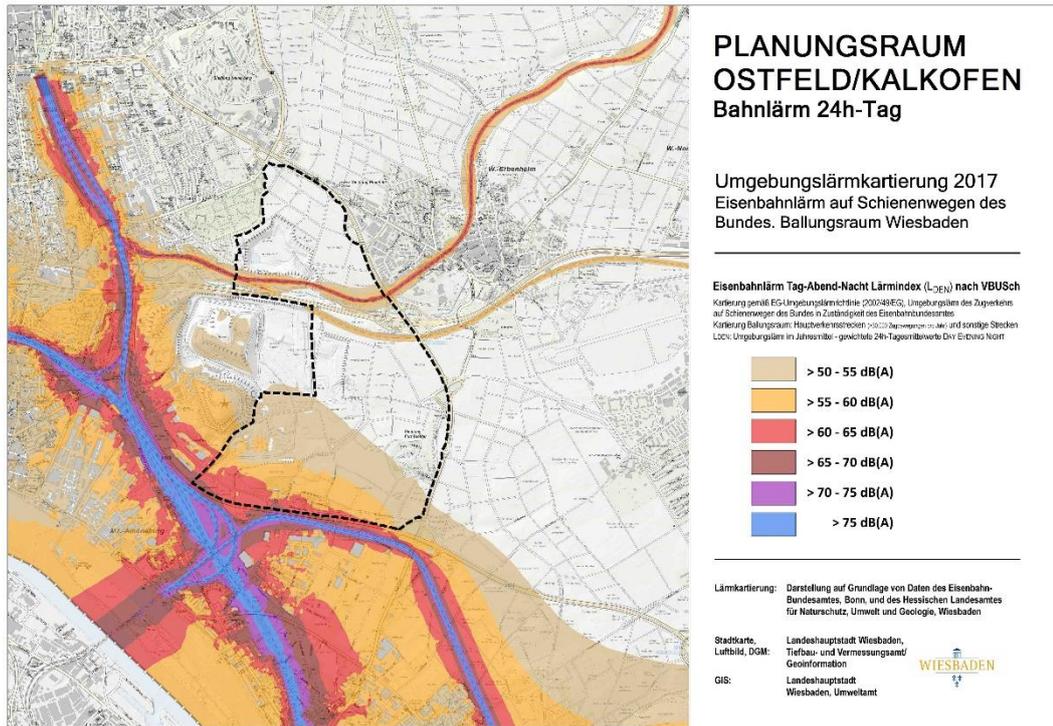


Abbildung 33: Bahnlärm 24h - Tag

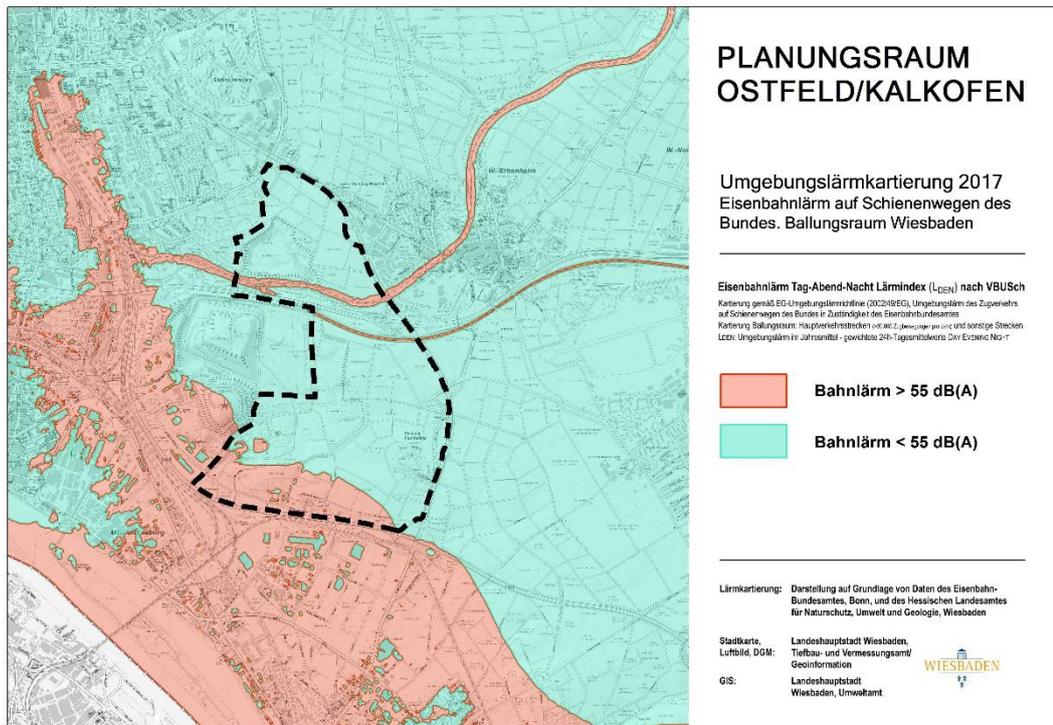


Abbildung 34: Bahnlärm Tag-Abend-Nacht

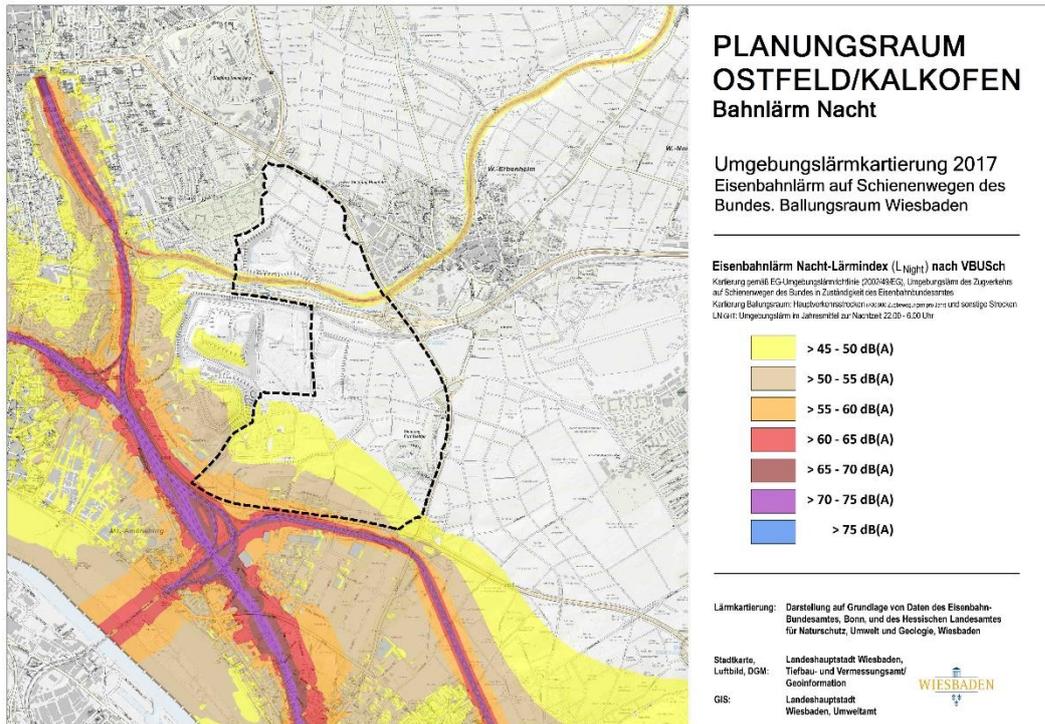


Abbildung 35: Bahnlärm Nacht in dB(A)

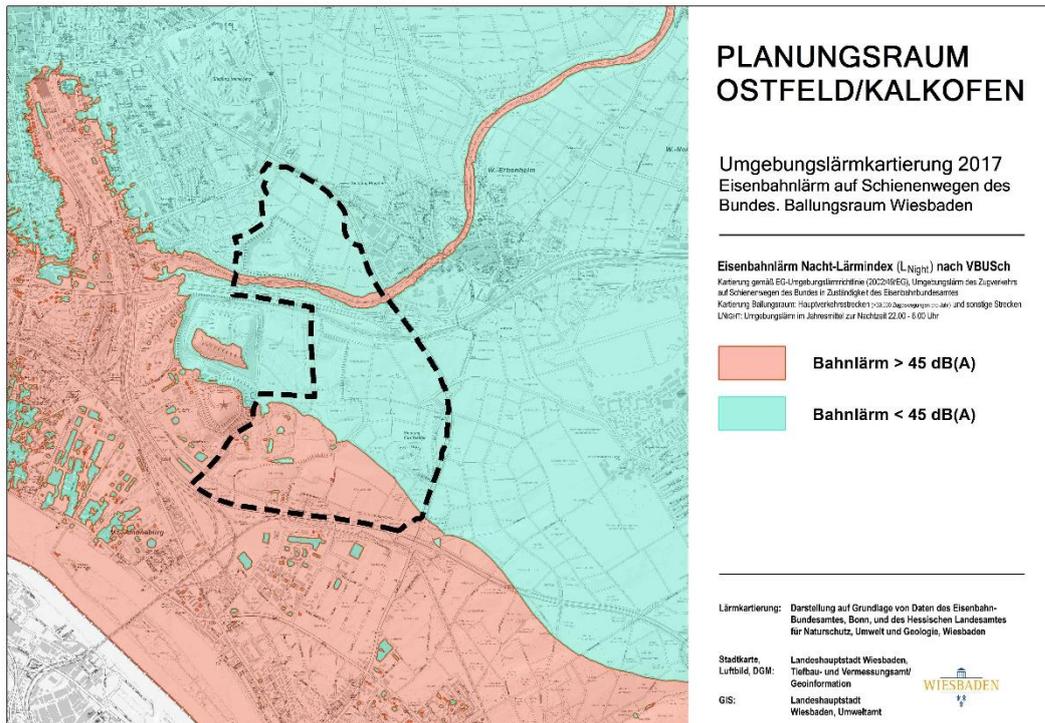


Abbildung 36: Bahnlärm höher/niedriger 45 dB(A)

Industrielärm ist aufgrund des Betriebes von Anlagen gemäß der Richtlinie IED 2010/75/EU im Untersuchungsgebiet ohne Relevanz. Hier ist jedoch anzumerken, dass der Betrieb auf dem Deponiegelände und sämtlicher angeschlossener Betriebe Auswirkungen hat, die nicht auf der Karte abgebildet sind, bzw. durch die Lärmkartierung keine Berücksichtigung finden.

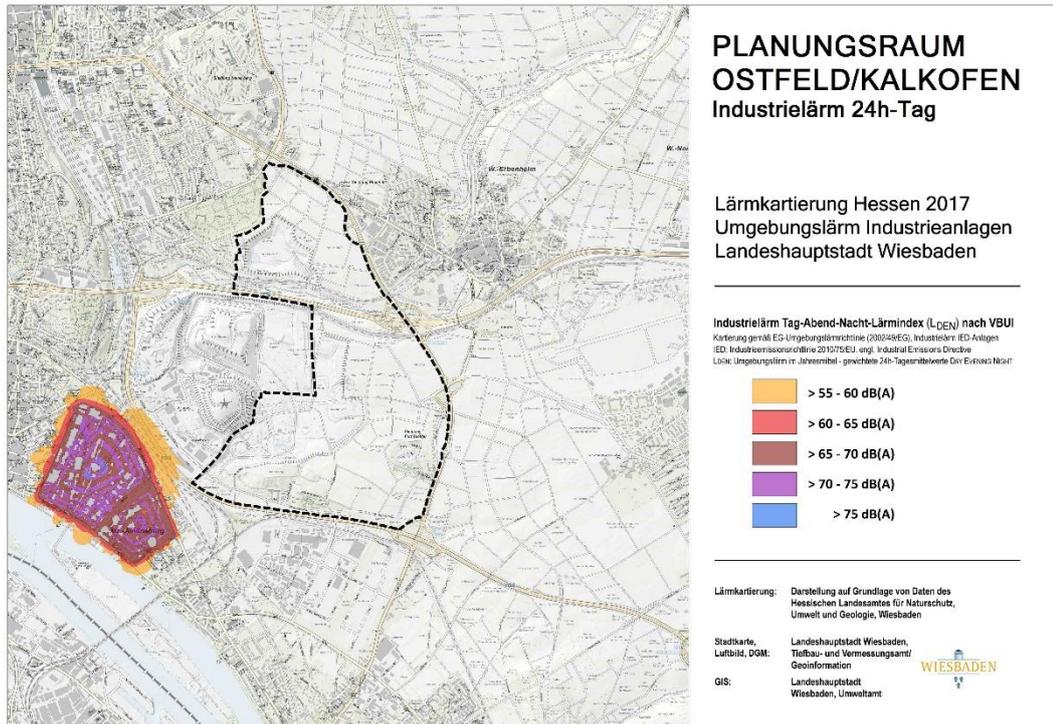


Abbildung 37: Industrielärm 24h-Tag in dB(A)

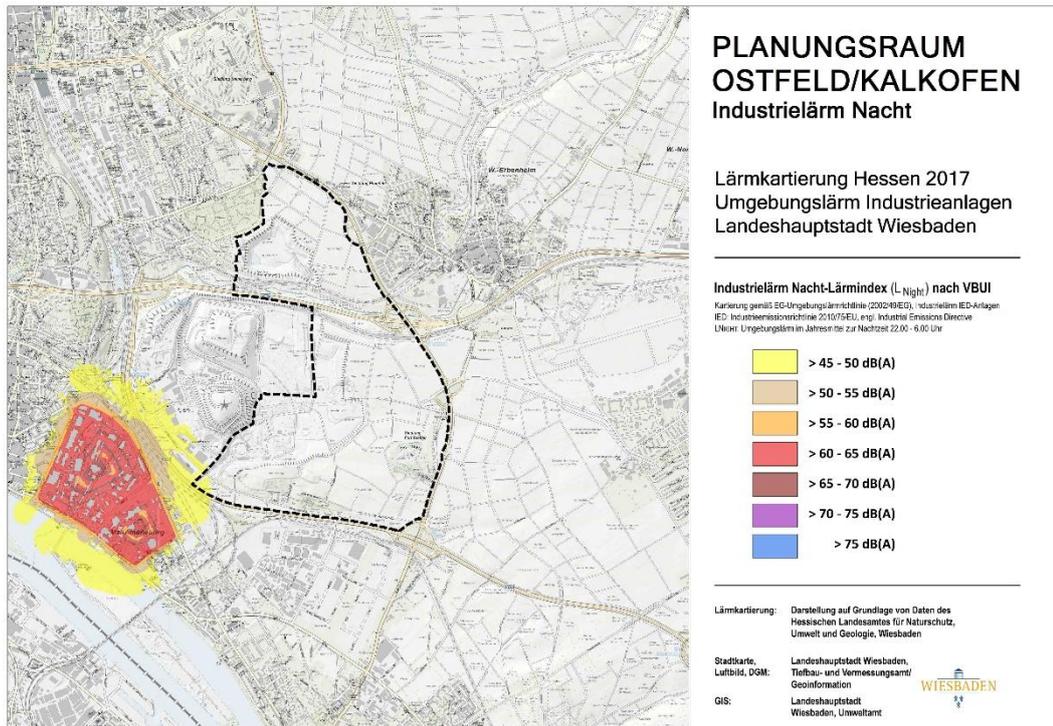


Abbildung 38: Industrielärm Nacht in dB(A)

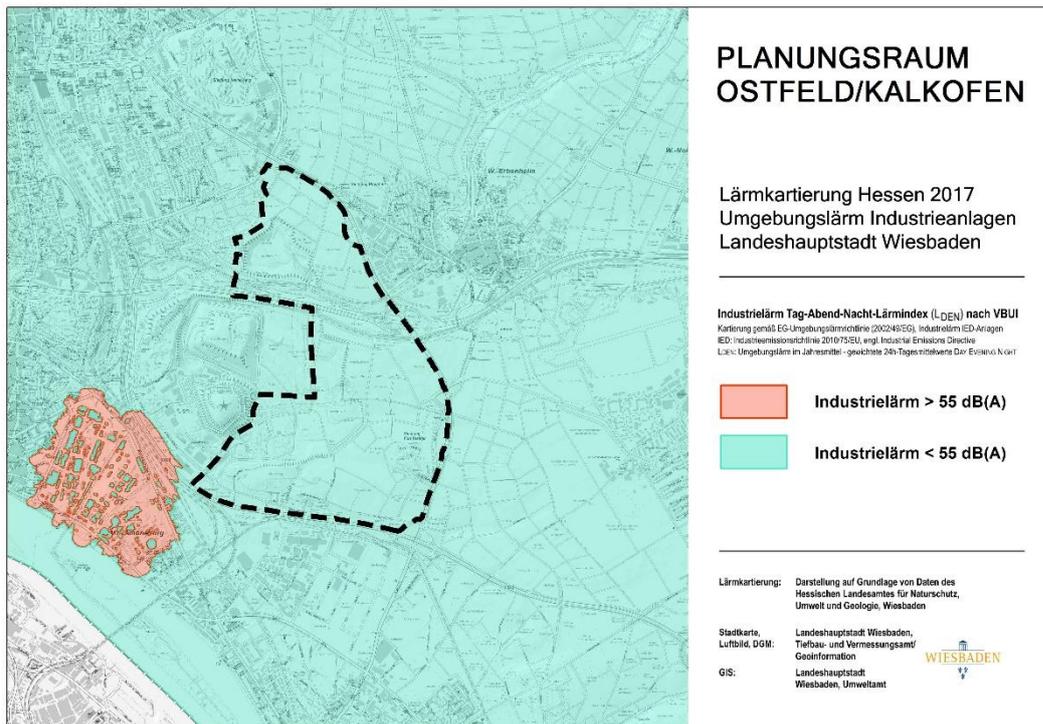


Abbildung 39: Industrielärm höher/niedriger 55 dB(A)

Im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm ist festzustellen, dass nördlich der A66 am Tag Werte zwischen 50 und 55 dB(A) lediglich im Bereich des derzeitigen Biotops Kalkofen vorkommen. Weite Teile des Untersuchungsgebiets liegen im Pegelbereich von 55-60 dB(A). Entlang der Hauptverkehrsachsen befinden sich teilweise starke Lärmbänder, die das Untersuchungsgebiet mit Ausnahme der westlichen Umrandung umfassen.

Südlich der A66 gibt es lediglich im erweiterten Umfeld des Deponiegeländes einen kleinen Gebietsausschnitt der in die Pegelklasse 45-50 dB(A) fällt. Der größte Teil des Untersuchungsgebiets liegt im Pegelbereich 50-60 dB(A), die randseitigen Umfassungen nördlich, östlich und südlich des Untersuchungsgebiets werden durch teilweise breite auskragende Lärmbänder der überörtlichen Verkehrswege umrahmt.

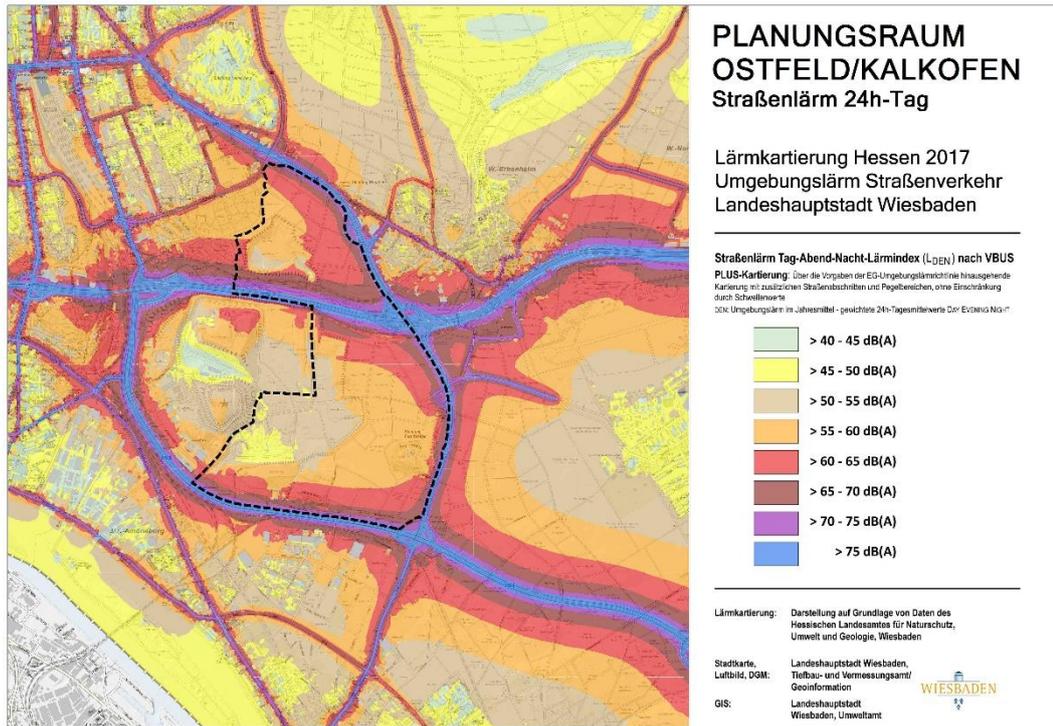


Abbildung 40: Straßenverkehrslärm 24h-Tag

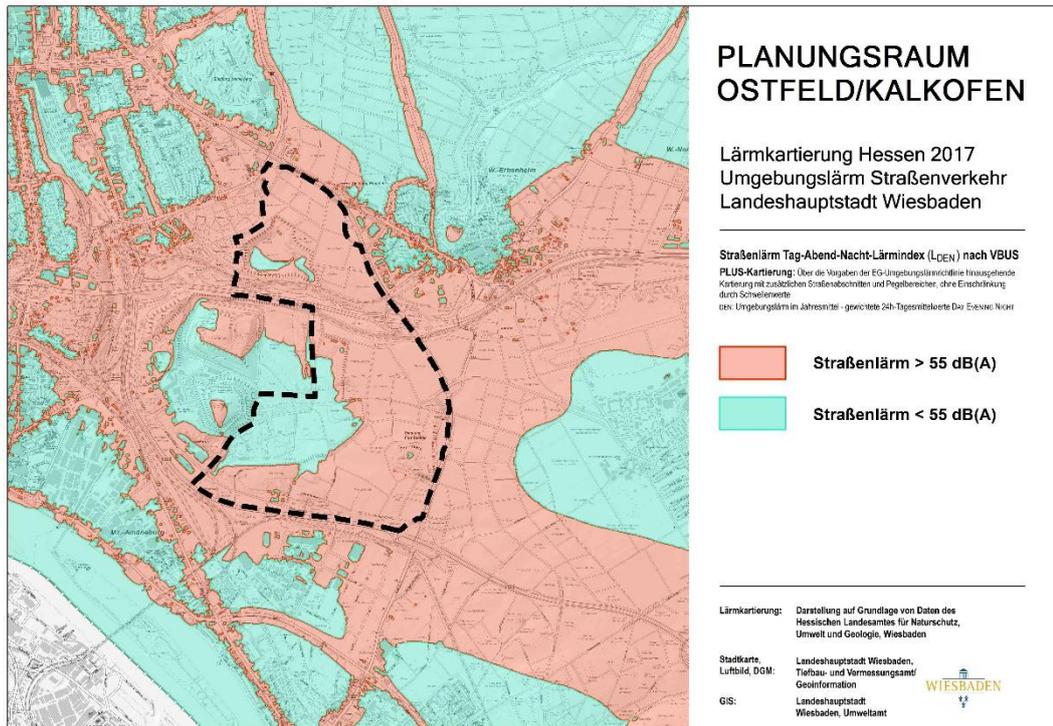


Abbildung 41: Straßenverkehrslärm > und < 55dB(A)

Die Nachtsituation gestaltet sich in ihrem grundsätzlichen Verteilungsmuster ähnlich dem der Tagsituation. Die niedrigste Pegelklasse mit 45 bis 50 dB(A) ist im zentralen Bereich des ehemaligen Abbaugeländes Kalkofen anzutreffen. Ansonsten liegen die Pegel generell über 50 dB(A) in der Nacht. Die Hauptlärmfelder befinden sich entlang der Straßen.

Südlich der A66 gibt es auch hier lediglich im erweiterten Umfeld des Deponiegeländes einen kleinen Gebietsausschnitt der in die niedrigste Pegelklasse, in diesem Fall sind es 40-45 dB(A), fällt. Der größte Teil des Untersuchungsgebiets liegt im Pegelbereich 45-55 dB(A). Die randseitigen Umfassungen nördlich, östlich und südlich des Untersuchungsgebiets werden durch teilweise breite, auskragende Lärmfelder der überörtlichen Verkehrswege umrahmt.

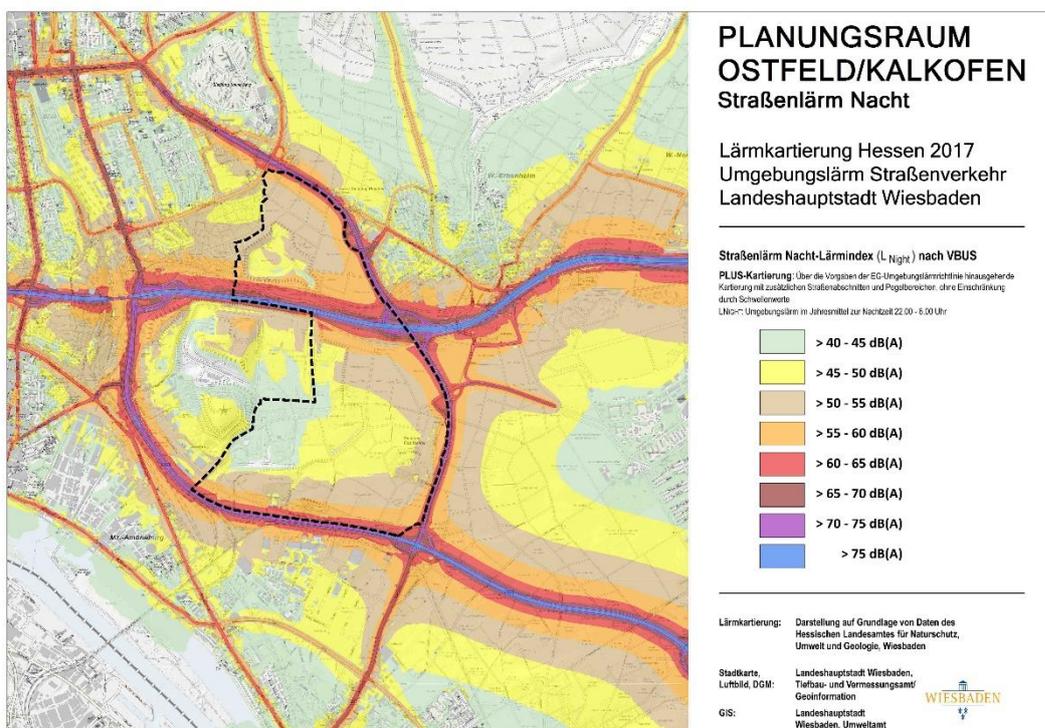


Abbildung 42: Straßenverkehrslärm Nacht in dB(A)

Der Vergleich der Beurteilungspegel für die Tagsituation zeigt die eingangs erwähnte nur geringe Abweichung zwischen den Beurteilungspegeln L_{m-T} und dem L_{den} (V_{Bus}). Die Kartierung zeigt nur eine geringfügige Erweiterung des betroffenen Bereiches >55 dB(A) im Fall des L_{den} (lila schraffiert) gegenüber dem L_{m-T} (braun gepunktet). Man kann daher von der Vergleichbarkeit beider Pegelanwendungen im Hinblick auf die Beurteilung der Gebietsbetroffenheit ausgehen.

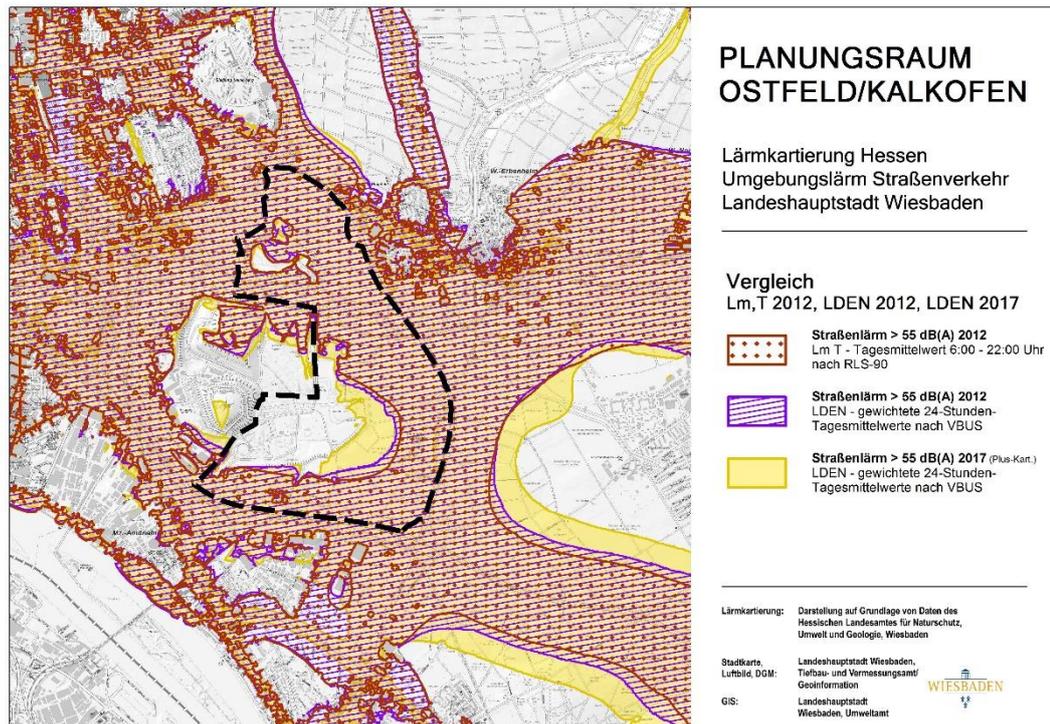


Abbildung 43: Umgebungslärm Straßenverkehr – in den Jahren 2012 und 2017

Zu den Geräuscheinwirkungen durch den Flughafen Frankfurt am Main und das Wiesbaden Army Airfield bei Erbenheim kann folgendes festgehalten werden:

Die genannten Geräuscheinwirkungen betrachten den derzeitigen Flugbetrieb. Zukünftige Änderungen, die eine etwaige Verringerung / Verstärkung des Fluglärms zur Folge haben, sind derzeit nicht abzuschätzen. Für die Stationierung von Flugzeugen auf dem Flugplatz Erbenheim ist die Liegenschaftsüberlassungsvereinbarung (Accommodation Consignment Agreement), zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den US-amerikanischen Streitkräften maßgebend. Darin ist vereinbart, dass maximal 40 US-Armee Luftfahrzeuge auf dem Flugplatz stationiert werden dürfen. Weiterhin sind die Flugbewegungen, nach US-Zählweise, auf maximal 20.000 Flugbewegungen pro Jahr beschränkt. Im Jahr 2012 fanden insgesamt 9.442 Flugbewegungen statt, im Jahr 2013 waren es ca. 9.800.

Diese Flugbetriebsbestimmungen des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) und dessen Durchführungsbestimmung, der Luftverkehrsordnung (LuftVO) sind für alle Nationen verbindlich, die in der Bundesrepublik Deutschland einen militärischen Flugbetrieb durchführen, somit auch für das US Army Airfield, Flugplatz Erbenheim. Die Grenzwerte nach dem Fluglärmgesetz werden nicht überschritten, auch dann nicht, wenn es zu 20.000 Flugbewegungen pro Jahr käme.

Nach der Umgebungslärmrichtlinie der EU müssen für Großflughäfen mit mehr als 50.000 Flugbewegungen/Jahr strategische Lärmkarten erstellt werden. Aufgrund der max. vereinbarten 20.000 Flugbewegungen/Jahr liegt für den Flugplatz Erbenheim keine Lärmkartierung vor.

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden hat das Unternehmen ADU cologne beauftragt, ein Lärm-Gutachten zu erstellen. Ziel war es, den vom US-Militärflughafen in Wiesbaden-Erbenheim ausgehenden Bodenlärm zu ermitteln und Maßnahmen zu prüfen, die zu einer Reduzierung des Lärms führen würden. Die US-Army unterstützte die Messungen und stellte ADU cologne ihren Flugplan zur Verfügung, so dass die gemessenen Lärmereignisse eindeutig zugeordnet werden konnten. Seit Ende 2014 liegt der Landeshauptstadt Wiesbaden das Gutachten vor und kann eingesehen werden unter <http://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/umwelt/laerm/airfield-erbenheim>.

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit: Der Bodenlärm wird tagsüber durch den Autobahnlärm auf der A66 weitestgehend überdeckt. Die Bewertung der Fluglärmsituation für das Untersuchungsgebiet kommt zu dem Ergebnis, dass der Fluglärm der beiden Flughäfen Frankfurt am Main und Wiesbaden US Army Airfield derzeit keine im Sinne des Fachrechts relevanten schalltechnischen Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet haben. Dennoch ist von einer Wahrnehmbarkeit des Fluglärms, sowohl aufgrund von Flugzeugen und Hubschraubern in der Luft, als auch aufgrund von Vorgängen am Boden im Bereich des Wiesbaden US Army Airfields, auszugehen. Einschränkungen des Flughafentriebes, wie das Nachtflugverbot am Flughafen Frankfurt am Main, bestehen beim Flughafen des Wiesbaden Army Airfields nicht.

Ein Schallschutzkonzept gegen Fluglärm ist somit nicht erforderlich. Dennoch sollten im künftigen Bebauungsplan zum Schutz der Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen (Fenster, Türen, Wände, Dächer etc.) der künftigen Gebäude festgesetzt werden, sodass gleichzeitig mit dem Straßenverkehrslärm auch die Geräuscheinwirkungen des Fluglärms abgeschirmt werden.

Aus Gründen der Sicherheit des Luftverkehrs dürfen Anlagen in räumlicher Nähe zu Flughafenbetrieben eine bestimmte bauliche Höhe nicht überschreiten (§ 12 Abs. 3 Nr. 1 a LuftVG i. V. m. § 15 Abs. 1 und Abs. 2 LuftVG).

Das Untersuchungsgebiet befindet sich außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 4 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt, weswegen nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) eine Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich wird, falls die Bauwerke eine Höhe von 17,5 m über der natürlichen Geländeoberkante überschreiten sollten. Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebiets zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

In der nachfolgenden Abbildung ist der Umgebungslärm von den Straßen, den Bahnstrecken und der Industrie sowie den Flugrouten dargestellt. In künftigen Bauleitplänen ist diese Situation zu berücksichtigen.

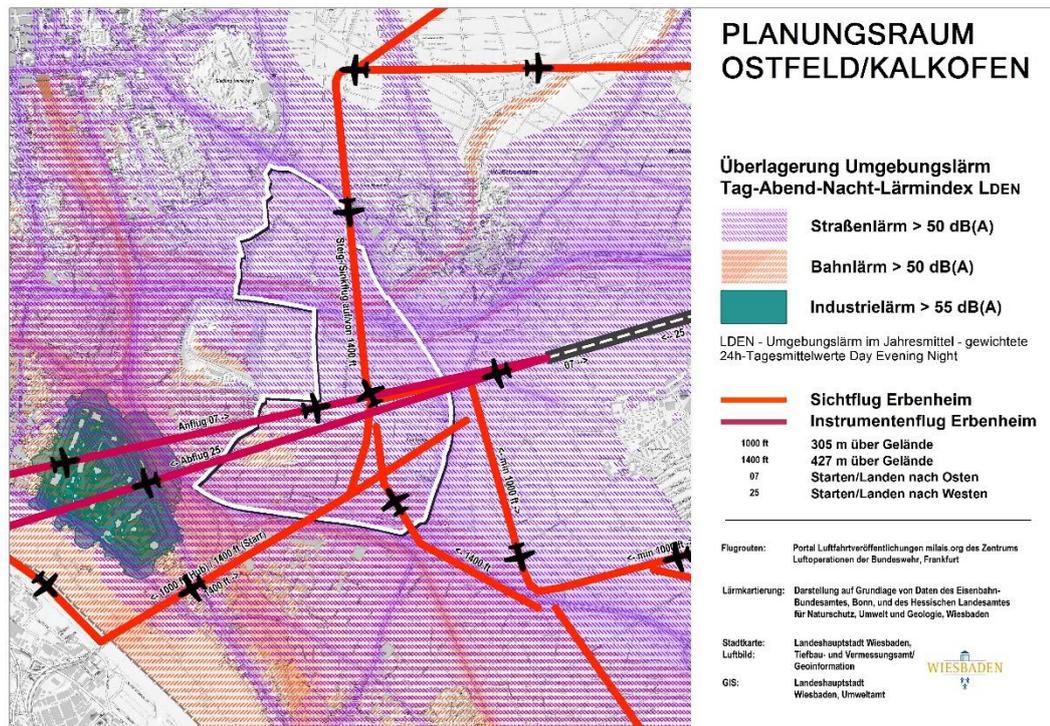


Abbildung 44: Überlagerung Umgebungslärm mit den Flugrouten Erbenheim

Luftbelastung

Das Untersuchungsgebiet ist umgeben von zahlreichen Emittenten, durch den Verkehr auf den Autobahnen A66 und A671, aber auch aus zahlreichen Industriegebieten und Anlagen in der näheren und weiteren Umgebung. Durch die Planungen zu einer neuen Müllverbrennungsanlage der Firma Knettenbrech + Gurdulic Service GmbH & Co. KG im Industriegebiet am Dyckerhoffbruch und die Erweiterung der Deponie Dyckerhoffbruch, war es notwendig gutachterlich zu ermitteln, welchen Einfluss diese Anlagen, das gesamte Gewerbegebiet und mögliche weitere Emittenten auf ein Entwicklungsbereich Ostfeld haben würden.

Das Gutachten zur Beschreibung und Einschätzung von bestehenden und geplanten Emissionsquellen im Umfeld des Untersuchungsgebiets Ostfeld, das als Anlage 5 diesem Bericht beigelegt ist, kommt aufgrund der Analyse der derzeit vorhandenen Emissionen und industriellen Anlagen zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der Höhe der Emissionen und der Nähe zum Untersuchungsgebiet Ostfeld stellen die Anlagen Dyckerhoff (Zement), InfraServ (Energie), das geplante Fernwärmeheizkraftwerk und die geplante Erweiterung Deponie Dyckerhoffbruch / Abschnitt III die wichtigsten Emittenten dar. Dabei

resultieren die höchsten Emissionen (Stickoxide) aus der Müllverbrennung und der Energieerzeugung auf Mainzer Seite. Diese Anlagen haben aber mit ca. 4 km einen deutlich größeren Abstand zu Ostfeld als die für das Gebiet relevanten Anlagen in der direkteren Umgebung des Ostfelds.

Zusätzliche, hierbei noch nicht berücksichtigte Belastungen sind durch Emissionen eventueller zukünftiger bzw. neu hinzu gekommener Anlagen möglich. Dabei handelt es sich um das neue Kraftwerk InfraServ (Industriepark Kalle-Albert; Ersatz für die bestehenden Anlagen), den Neubau eines Blockheizkraftwerks (Mainz, Kraftwerk 5, 2016 genehmigt), die Fa. TVM Thermische Verwertung Mainz (Klärschlammverbrennung, Industriestraße) und die Recycling-Anlage DBW sowie die neuen chemischen Produktionsanlagen der Trigona GmbH. Soweit möglich werden diese Anlagen in der Berechnung der zukünftigen Immissionsbelastungen einbezogen.

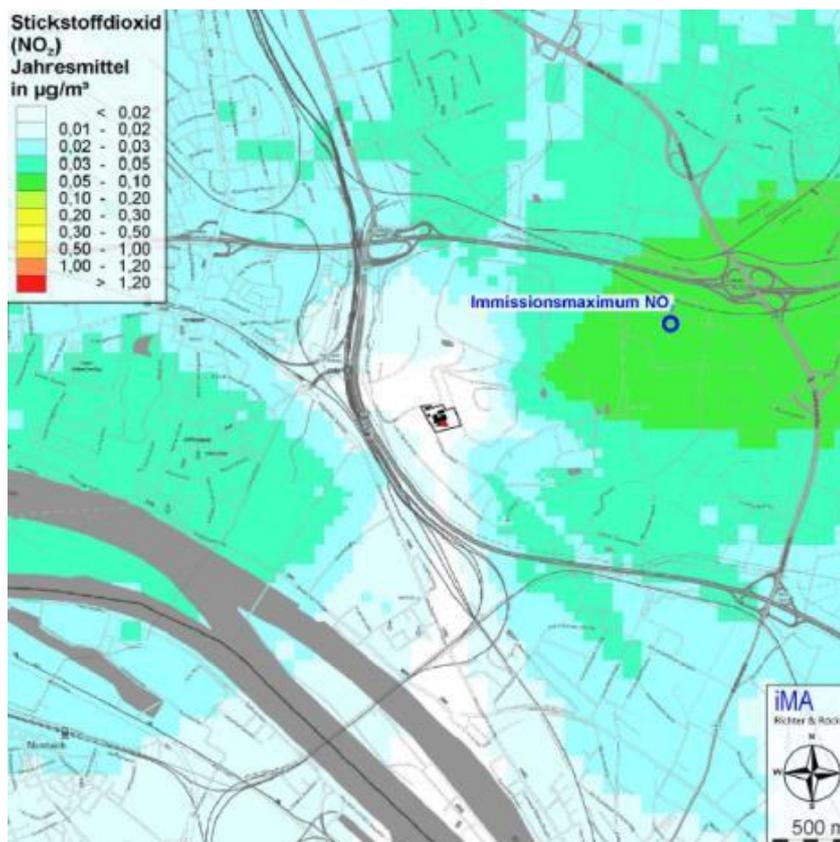
Auch sind im Rahmen der Bauleitplanverfahren die zukünftigen (Staub)emissionen der Erweiterung der Deponie Dyckerhoffbruch / Abschnitt IV mit zu berücksichtigen, da sie aufgrund ihrer zu erwartenden Höhe und des geringen Abstands zum Untersuchungsgebiet Ostfeld Relevanz haben könnten. Die entsprechenden Daten liegen derzeit noch nicht vor.

Die zum Untersuchungsgebiet Ostfeld nächstgelegene Messstation für die Messung von Schadstoffkonzentrationen ist die in Wiesbaden-Süd. Die Immissionsmesswerte für PM₁₀ (Jahresmittelwerte) der Station Wiesbaden-Süd betragen ca. 16 bis 20 µg/m³ (Jahre 2013 bis 2017) und sind damit nur etwa halb so hoch wie die Grenzwerte der 39. BImSchV (40 µg/m³). Die PM₁₀-Werte liegen ungefähr in derselben Größenordnung wie die WHO-Empfehlung (20 µg/m³). Die Jahresmittelwerte für NO₂ (Immissionsgrenzwert für Stickstoffdioxid) liegen entsprechend der Messungen von Wiesbaden-Süd mit Werten von ca. 28 bis 32 µg/m³ (Jahre 2013 bis 2017) unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV (40 µg/m³). Die Immissionsmesswerte für Cadmium bzw. Blei (0,1 ng/m³ bzw. ca. 6 ng/m³) liegen an der Station Wiesbaden-Süd deutlich unterhalb der Werte der 39. BImSchV/WHO (5 ng/m³ bzw. 500 ng/m³).

Für den Vergleich der Schadstoffdepositionswerte wird die Station Wiesbaden 2822 herangezogen. Die Werte für den Staubbiederschlag liegen bei 0,127 g/(m²*d) und sind weniger als halb so hoch wie der Bewertungswert der TA Luft von 0,35 g/(m²*d). Arsen und PCDD/F liegen je bei ungefähr 20 % des Bewertungswertes der TA Luft. Die Schadstoffdepositionswerte von Blei, Cadmium und Quecksilber liegen jeweils unter 10 % der Beurteilungswerte der TA Luft.

In unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet plant die Firma Knettenbrech + Gurdulic im Industriegebiet am Dyckerhoffbruch ein Fernwärmeheizkraftwerk, in dem durch thermische Verwertung der Abfälle Strom und Heizwärme erzeugt werden. Deshalb wird die geplante Anlage auch als Müllverbrennungsanlage (MVA) bezeichnet. Vorgesehen ist eine

jährliche Inputmenge von 190.000 t. Bei einer maximalen Brennstoffwärmeleistung von ca. 80 MW fällt die Anlage in den Geltungsbereich der 17. BImSchV. Die Ableitung der gereinigten Rauchgase erfolgt über den Schornstein mit einer Höhe von 53 m. Die maximale Immissionszusatzbelastung durch das geplante Fernwärmeheizkraftwerk wird ca. 1,2 km ost-nordöstlich der Anlage ausgewiesen, bei NO₂ ca. 1,65 km in der gleichen Richtung. Die Zusatzbelastungen der betrachteten Schadstoffe liegen deutlich unter der Irrelevanzschwelle von 3 % (bzw. 10 % bei HF) des jeweiligen Beurteilungswertes. Auch bezüglich der ermittelten maximalen Zusatzbelastungen bei der Schadstoffdeposition werden die entsprechenden Irrelevanzschwellen unterschritten. Damit ist der Immissionsbeitrag der geplanten Anlage am Ort der maximalen Zusatzbelastung irrelevant im Sinne der TA-Luft – trotz der bewusst konservativ angesetzten Randbedingungen der zur Orientierung verwendeten Ausbreitungsberechnungen. Die Lage des Immissionsmaximums für NO₂ ist der Abbildung 45 zu entnehmen. Diese Lage gilt mit geringen Abweichungen auch für die anderen von der Anlage emittierten Stoffe.



Irrelevanzschwelle: 1,2 µg/m³; blauer Kreis: Lage des Immissionsmaximums; schwarz: Fernwärmeheizkraftwerk-Betriebsgelände; rot: Standort des Schornsteins

Abbildung 45: Stickstoffdioxid (NO₂): Immissionszusatzbelastung durch die geplante MVA; Jahresmittelwerte der NO₂-Konzentration (iMA 2018)

Für das Biomasseheizkraftwerk (BMHKW) der ESWE BioEnergie GmbH, das direkt neben der geplanten Müllverbrennungsanlage liegt, wurde 2010 im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens eine Immissionsprognose durch Müller-BBM erstellt. Verbrannt werden Althölzer der Klassen A I bis A IV. Die maximale Feuerungswärmeleistung, die den Berechnungen bei 8.760 h/a zugrunde gelegt wurde, beträgt 46 MW.²⁶ Die Brennstoffmenge bei Vollastbetrieb beträgt etwa 12 t/h²⁷. Die maximalen Immissionszusatzbelastungen durch das Biomasseheizkraftwerk unterschreiten nach der Ausbreitungsberechnung von 2010 (unter Zugrundelegung der beantragten Grenzwerte) bei allen Schadstoffen ebenfalls die Irrelevanzschwellen. Besonders bei Staub und damit auch bei den Staubinhaltsstoffen liegen die maximalen Zusatzbelastungen nicht im Untersuchungsgebiet, sondern im Bereich der Deponie. Die inzwischen gemessenen Emissionswerte liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte, deshalb ist nicht von einer relevanten Auswirkung des Biomasseheizkraftwerk auf den für den Wohnbereich ausgewählten Teil des Untersuchungsgebiets am Fort Biehler auszugehen.

Die Firma InfraServ plant die Erweiterung ihres Kraftwerkparks und hat Immissionsberechnungen durchgeführt, die uns freundlicherweise zur Verfügung gestellt wurden. Sowohl die maximalen Staubimmissionen als auch die maximalen Stickstoffdioxid-Immissionen liegen unterhalb der Irrelevanzschwelle von 3 %.

Die bestehende Deponie Dyckerhoff soll um den Deponieabschnitt III erweitert werden. Dafür sind verschiedene Verfüllabschnitte (VA) vorgesehen. Für das Untersuchungsgebiet Ostfeld ist der Verfüllabschnitt K (nordwestliche Deponiegrenze), aufgrund des geplanten Zeitraums der Verfüllung (ca. 2034), am relevantesten. Die Berechnungen der Emissionen und der Immissionsbeiträge durch den Deponieabschnitt III (Szenario VA K) durch die von den Entsorgungsbetrieben der Landeshauptstadt Wiesbaden beauftragten Firma iMA Richter ergaben, dass die Deponieerweiterung mit 20 % aller Staubemissionen den größten Einzelemittenten von Feinstaub aller untersuchten Emissionsquellen darstellt. Die Immissionsbeiträge der Deponieerweiterung zeigen, dass sowohl für Feinstaub als auch alle anderen Schadstoffe die Irrelevanzgrenzen von 3 % eingehalten werden. Bei den Schadstoffdepositionen überschreiten Dioxine und Furane sowie Quecksilber die Irrelevanzschwellen von 5 % des Grenzwertes am unteren südwestlichen Rand des geplanten Gewerbegebiets. Die Depositionswerte dienen insbesondere dem Schutz von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Kinderspielflächen und Gärten. Im geplanten Gewerbegebiet sollen keine Wohnnutzungen realisiert werden. Die Landwirtschaft wird in der Planung zu Gunsten von Gewerbe aufgegeben.

Die Immissionsprognose zum geplanten Deponieabschnitt IV liegt zum Redaktionsschluss dieses Berichts noch nicht vor, ist aber im Rahmen des weiteren Verfahrens mit einzubeziehen.

²⁶ vgl. Müller-BBM 2010:10, 29

²⁷ vgl. Richter et al. 2019:26, Anlage 5

Bei der Abschätzung der Luftschadstoffkonzentration anhand der Verkehrsmengen im Umfeld des Untersuchungsgebiets Ostfeld kommen die Autoren eines hierzu beauftragten Gutachtens (siehe Anlage 5) zu dem Ergebnis, dass „der Einfluss des Stadtentwicklungsprojektes Ostfeld auf die Einhaltung der aktuell in der 39. BImSchV rechtsverbindlich festgelegten Immissionsgrenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) in Wiesbaden für das Jahr 2030 als gering einzuschätzen“ ist. „Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind durch das Vorhaben demnach nicht zu erwarten.“²⁸

Nach der gutachterlichen Bewertung kann festgestellt werden, dass die Lage eines Wohngebietes in der Nähe der Siedlung Am Fort Biehler aus Sicht der Emissions- und Immissionssituation und nach dem heutigen Kenntnissstand günstig ist. Dies liegt an dem großen Abstand zu der Deponie.

²⁸ vgl. Kuttig, H. 2019b:11, Anlage 4B

2.3.8 Versorgungsinfrastruktur

Im Untersuchungsgebiet Ostfeld besteht derzeit keine nennenswerte auf die Versorgung von Endkunden ausgerichtete Versorgungsinfrastruktur. Eine Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsnetzen und -anlagen für Strom, Wärme, Wasser und Straßenbeleuchtung sowie der anschließende Betrieb dieser Infrastruktur können durch die ESWE Versorgungs AG und die sw netz GmbH realisiert werden. Die erforderlichen Kapazitäten sind vorhanden, die Versorgungsinfrastruktur kann an in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebiets verlaufende Transportleitungen angebunden werden.

Weiterhin können durch die WiTCOM GmbH (eine Tochtergesellschaft der ESWE Versorgungs AG) auch der Aufbau und der Betrieb einer leistungsfähigen Kommunikationsinfrastruktur (Glasfasernetze, digitaler Betriebsfunk, LoRaWAN, usw.) angeboten werden.

Nach derzeitigem Stand erfolgt die Errichtung der Strom-, Wärme-, Wasser- und Telekommunikationsinfrastruktur im öffentlichen Bereich für den Gebietsentwickler kostenfrei, die Beleuchtungsanlagen werden im Auftrag und auf Rechnung der Landeshauptstadt Wiesbaden errichtet.

Die ESWE Versorgungs AG und die sw netz GmbH sind bereit, auch in diesem Entwicklungsbereich zukunftsweisende Versorgungskonzepte umzusetzen. Diese Konzepte sind in den nachfolgenden Planungsverfahren unter Berücksichtigung der vorgesehenen Siedlungs- und Gewerbestrukturen gemeinsam mit dem Gebietsentwickler festzulegen. Mögliche Themen können hier unter anderem sein:

- Öffentliche und private Ladeeinrichtungen für E-Mobilität
- Einbindung regenerativer Erzeugungsanlagen mit Rückspeisung in das öffentliche Netz
- Hoher Autarkiegrad durch Eigenerzeugung mit Strom- und Wärmespeichern
- Passivhaus-Technik und „Power To Heat“
- Fernwärme auf Basis regenerativer Energieträger
- Kalte Nahwärme
- Energiespeicher für Überschusseinspeisung und Regelenergie
- Innovative öffentliche Beleuchtung
- Innovative Konzepte für Innenbeleuchtung

Wie eine Versorgungsstruktur beispielhaft aussehen könnte, kann der nachfolgenden Tabelle anhand der Darstellung zweier möglicher Szenarien entnommen werden.

Erschließung Ostfeld | Mögliche Szenarien für eine Wärme-/Stromversorgung in 2030

Szenario 1

- Weitere Reduktion des Wärmebedarfs, Passiv-Haus
- Die Gebäude sind weitgehend Energieautark, „Power to Heat“ stellt die Regelheizung dar
- Der Einsatz fossiler Brennstoffe ist untersagt
- Nutzung von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor nicht erlaubt (gesamter Verkehrssektor)
- Flächenmäßige Versorgung des gesamten Erschließungsgebietes bezüglich Elektromobilität
- Hoher Zubau von „Erneuerbare Erzeugungsanlagen“ und somit Rückspeisung ins elektrische Netz
- Hoher Autarkiegrad der Stromversorgung mit Eigenerzeugung und Stromspeichern
- Aufbau von Energiespeichern für Überschusseinspeisung / Regelenergie
- Öffentliche und private Ladeeinrichtungen für Elektromobilität
- Demand Side Management
- Smart Meter (-> FTTH)

⇒ **außer Stromnetz keine weiteren Energienetze**

Szenario 2

- Keine weitere wesentliche Reduktion des Wärmebedarfs (Bezugsjahr 2017)
- Der Einsatz fossiler Brennstoffe ist weiter möglich (Power-to-Heat nur sehr begrenzt eingesetzt)
- Moderater Zubau bzw. moderate Nutzung von „Erneuerbare Erzeugungsanlagen“ und somit eventuelle überschaubare Rückspeisung ins elektrische Netz
- Erzeugungsanlagen speisen in das Stromnetz, Speicherung nur im privaten Bereich
- Erhöhung von Elektromobilität gemäß den zur Zeit zu erwartenden Steigerungsraten-> nur private Ladeeinrichtungen
- Smart Meter (-> FTTH)
- Variante A: Stark verdichtete Siedlungsstrukturen >60WE/ha
Variante B: eher aufgelöste Siedlungsstrukturen < 60WE/ha

⇒ **In Abhängigkeit der Siedlungsdichte wären auch zentrale Wärmeversorgungssysteme neben dem Stromnetz denkbar auf Basis Erneuerbarer Brennstoffe**

Tabelle 8: Szenarien für eine Versorgung des Entwicklungsbereichs mit Wärme und Strom
Quelle: sw netz

Erschließung Ostfeld/Kalkofen | Mögliche Szenarien für eine Kommunikation in 2030

Szenario 1

- FTTH (Fibre to the Home)
Glasfaserverlegung bis in jedes Gebäude (Gewerbe/Privat)
- Funknetze für digitalen Betriebsfunk und LoRaWAN

Szenario 2

- FTTH (Fibre to the Home)
Glasfaserverlegung bis in jedes Gebäude (Gewerbe/Privat)
- Funknetze für digitalen Betriebsfunk und LoRaWAN

Erschließung Ostfeld/Kalkofen | Mögliche Szenarien für eine Beleuchtung in 2030

Szenario 1

Öffentliche Außenbeleuchtung

- Einsatz von LED Leuchten
- Innovation zur CO² Reduktion
- Aktiver Beitrag zum Klimaschutz
- Hohe Umweltverträglichkeit
- Keine UV- oder IR Emissionen
- Gerichtetes Licht
- Lichtselektivität möglich
- Lange Lebensdauer

Szenario 2

Öffentliche Innenbeleuchtung

- LED Licht über IT-Infrastruktur
- Strom und Daten nur über ein Netzkabel
- Maximale Energieersparnis
- Minimaler Verbrauch
- Überzeugend Wirtschaftlich
- Wohlfühlklima für jeden Raum
- Feinmaschiges Sensornetzwerk

Erschließung Ostfeld/Kalkofen | Mögliche Szenarien für eine Wasserversorgung in 2030

⇒ **Keine Unterschiede zur Versorgungsphilosophie 2017**

Tabelle 9: Szenarien für eine Kommunikation, Beleuchtung und Wasserversorgung in 2030,
Quelle: sw netz

Der erforderliche Flächenbedarf für Versorgungseinrichtungen ist abhängig von diesem Versorgungskonzept und kann neben dem Bedarf für mehrere Ortsnetzstationen auch Flächen für ein Umspannwerk bzw. für Druckerhöhungs- oder Wärmeerzeugungsanlagen erforderlich machen.

Bestehende Hochspannungs- und Fernwärme-Transportleitungen im südlichen Bereich sowie Gas- und Mittelspannungstransportleitungen im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets sind bei der Erschließung zu berücksichtigen.

2.4 Soziale Verhältnisse im Untersuchungsgebiet und Umfeld

Im folgenden Kapitel werden die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet sowie die in Wiesbaden vorherrschenden Bevölkerungsstrukturen und die soziale Infrastruktur innerhalb des Untersuchungsgebiets und in seiner unmittelbaren Umgebung dargestellt.

Des Weiteren werden die Mietpreisentwicklung und die Situation des Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt Wiesbaden genauer betrachtet, sodass ein Eindruck darüber gewonnen werden kann, welche Marktmechanismen zwischen Angebot und Nachfrage bestehen.

Da die Perspektiven von sozial schwächeren gesellschaftlichen Schichten wie z. B. SGB-II-Empfängern²⁹ maßgeblich vom Angebot entsprechender Beschäftigungsmöglichkeiten abhängen, soll in diesem Kapitel auch der Bedarf von Arbeitsplätzen in den Segmenten des un- und angelernten Bereichs betrachtet werden.

2.4.1 Bevölkerungsstruktur

Am 31.12.2017 lebten 440 Personen im Gebiet Ostfeld (verwendet wurden Daten der Planungsräume 136, 134, 512 sowie 525). Betrachtet man die Altersverteilung des Ostfelds im Vergleich mit der Gesamtstadt oder auch mit den angrenzenden Stadtteilen ist die Gruppe der Kinder und Jugendlichen mit 14 % unterdurchschnittlich, gleiches gilt für die Gruppe der jüngeren Erwachsenen (27 % 18- bis 39-Jährige). Demgegenüber lebt ein deutlich höherer Anteil 40- bis 64-Jähriger im Ostfeld (43 %) als in Wiesbaden insgesamt oder den angrenzenden Ortsbezirken.

²⁹ SGB II (Das Zweite SGB regelt die Grundsicherung für Arbeitsuchende und Teile des deutschen Arbeitsförderungsrechts in der Bundesrepublik Deutschland – Wikipedia. Zugriff 05.06.2019

Strukturdaten Wiesbaden Ostfeld

	Plangebiet Ostfeld		zum Vergleich							
	abs.	in %	Wiesbaden insg.		Erbenheim		Ämöneburg		Kastel	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Bevölkerung nach Alter (31.12.2017)										
Insgesamt	440	100,0	290 547	100,0	10 097	100,0	1 582	100,0	13 447	100,0
unter 18-Jährige	63	14,3	49 478	17,0	1 994	19,7	331	20,9	2 415	18,0
18- bis 39-Jährige	117	26,6	84 931	29,2	3 068	30,4	530	33,5	4 770	35,5
40- bis 64-Jährige	190	43,2	99 518	34,3	3 414	33,8	527	33,3	4 421	32,9
65-Jährige und Ältere	70	15,9	56 620	19,5	1 621	16,1	194	12,3	1 841	13,7
SV-Beschäftigte (30.06.2017)										
Insgesamt	167	x	106 701	x	3 707	x	571	x	5 409	x
Beschäftigtenquote (je 100 18-bis 64-Jährige)	x	54	x	58	x	57	x	54	x	59

Quelle: Einwohnerregister, Bundesagentur für Arbeit

Tabelle 10: Strukturdaten Wiesbaden Ostfeld

Mitte 2017 wohnten 167 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Bereich des Ostfelds. Die Beschäftigtenquote (SV-Beschäftigte je 100 18- bis 64-Jährige) liegt im Ostfeld mit 54 unter der in Gesamtwiesbaden, Erbenheim oder auch Mz-Kastel und gleichauf mit Mz-Amöneburg.

Im Vergleich zu Wiesbaden-Gesamtstadt fällt auf, dass die Bewohnerstruktur eher als gut situiert zu bezeichnen ist, da der Anteil der SGB-II-Empfänger unterdurchschnittlich ist und ein relativ niedriger Migrantenanteil vorherrscht. Umso interessanter ist, dass es sich im direkten Umfeld des Untersuchungsgebiets in Erbenheim, Mz-Amöneburg und Mz-Kastel genau gegenläufig verhält. Hier ist der Anteil der Arbeitslosigkeit ebenso überdurchschnittlich höher wie der Anteil an Kaufkraft unterdurchschnittlich ist.

2.4.2 Eigentumsverhältnisse

Datengrundlage

Wesentlicher Teil der vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Bereich Ostfeld ist die Beteiligung der Grundstückseigentümer und der „sonstigen Betroffenen“ an dem Untersuchungsprozess (§ 137 BauGB), mit dem Ziel, sie zur Mitwirkung an der Durchführung anzuregen. Basis hierfür ist die Ermittlung der aktuellen Eigentumsverhältnisse.

Nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.06.2017 für die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen wurden der SEG durch die Verwaltung der Landeshauptstadt Wiesbaden verschiedene Unterlagen zur Ermittlung der Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet zur Verfügung gestellt. Wesentliche Grundlagen waren die Daten von ALKIS

(Liegenschaftskataster) der Katasterverwaltung. Die Gebietsabgrenzung zum Untersuchungsgebiet wurde flurstücksscharf mit dem Tiefbau- und Vermessungsamt abgestimmt. Nach § 2 der Grundbuchordnung ist das Liegenschaftskataster laufend mit dem Grundbuch abzugleichen. Daher ist davon auszugehen, dass die übermittelten Daten zu diesem Zeitpunkt aktuell waren.

Für die Gruppen der privaten Eigentümer wurden zugehörige Namen und Adressdaten von der Abt. Bodenordnung/Umlegungsstelle mit dem Kassen- und Steueramt abgestimmt, die die Grundstückseigentümer zur Erhebung der Grundsteuer anschreibt. Diese Anschrift-Dateien sind mit den Einwohnerdaten abgeglichen. Auf Grundlage dieses Datenbestandes erfolgte die erste Kontaktaufnahme mit den Eigentümern in der Betroffenenbeteiligung Stufe 1 (vgl. Kap. 3).

Im Laufe der Betroffenenbeteiligung wurden private Grundstücke vererbt oder verkauft. Wenn bereits Kontakt zu den privaten Eigentümern bestand, wurde dies in einigen Fällen mitgeteilt. Es ist davon auszugehen, dass die Eigentumsverhältnisse der privaten Grundstücke umfassend erfasst wurden und auf einem aktuellen Stand sind.

Eigentumsverhältnisse

Im Untersuchungsgebiet können grundsätzlich zwei Eigentümergruppen unterschieden werden:

Private Eigentümer	Öffentliche Eigentümer
<ul style="list-style-type: none"> • Private Eigentümer • Private Eigentümer Fort Biehler 	<ul style="list-style-type: none"> • Landeshauptstadt Wiesbaden • Bundesstraßenverwaltung, vertreten durch Hessen Mobil • Bundesfinanzverwaltung, verwaltet durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) • Land Hessen verwaltet durch die Hessische Landesgesellschaft mbH (HLG) • DB Netz AG • Landeshauptstadt Mainz • Evangelische Paulusgemeinde

Tabelle 11: Übersicht Eigentümergruppen in der Betroffenenbeteiligung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen

Insgesamt sind ca. 87 % der Flächen im Untersuchungsgebiet in öffentlicher Hand. Der größte Teil, etwa 312 ha (64 %), befindet sich bereits im Besitz der Landeshauptstadt Wiesbaden. Dies sind vor allem Flächen der ehemaligen Dyckerhoff AG sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

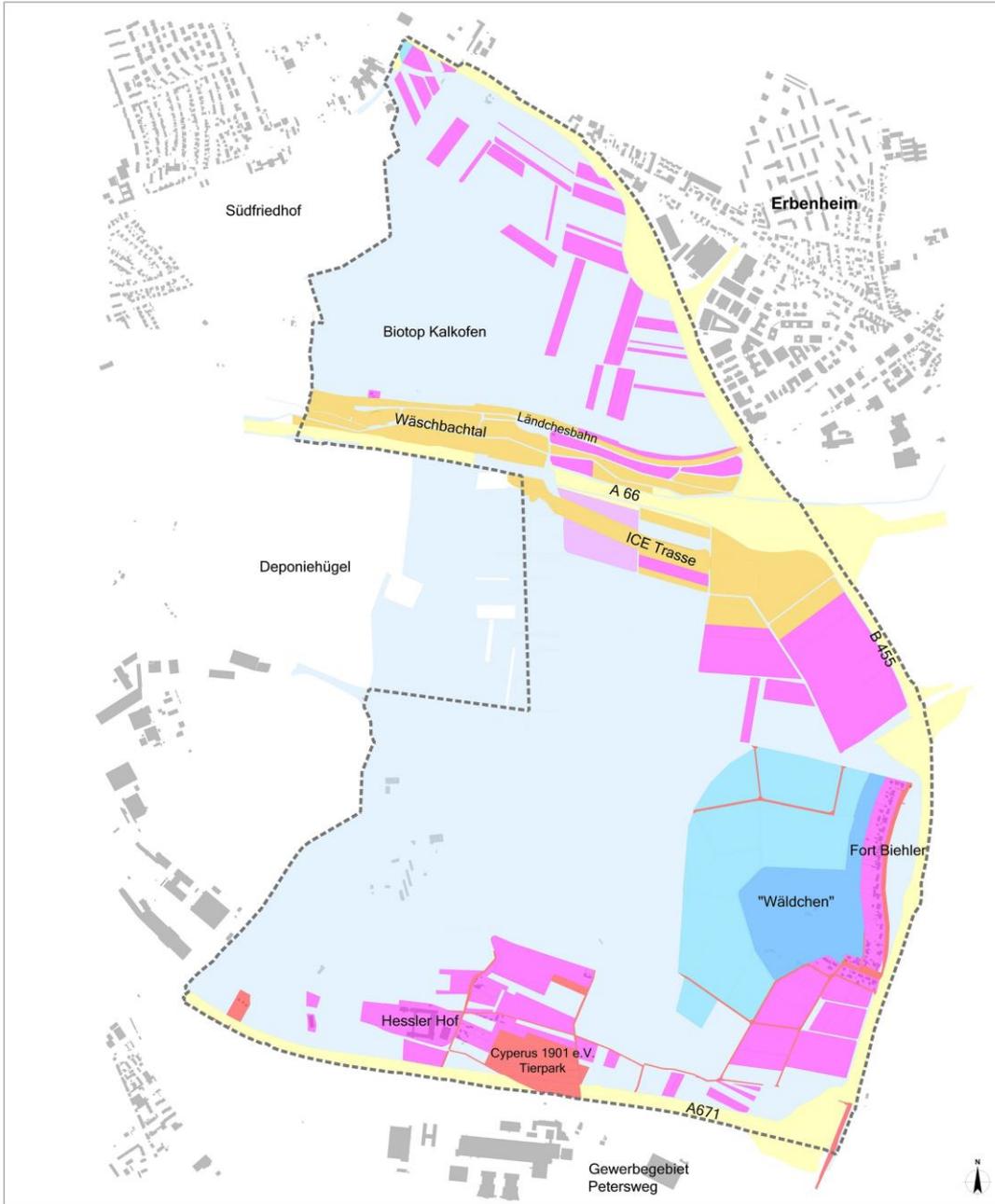
Ein weiterer relativ großer, zusammenhängender Bereich von ca. 43,5 ha ist im Eigentum des Bundes. Diese Flächen liegen westlich angrenzend an die Siedlung Am Fort Biehler und bestehen aus dem ehemaligen Fort Biehler (derzeit Waldfläche, sogenanntes „Wäldchen“), verwaltet durch die BImA. Diese Fläche Richtung Westen umschließend liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen des Landes Hessen, welche durch die Hessische Landgesellschaft (HLG) verpachtet werden.

Über 56 ha entfallen auf Flächen der Bundesstraßenverwaltung sowie der DB Netz AG. Dies sind Flächen der A66, A671 und B455, der Ländchesbahn und der ICE-Trasse sowie die dazugehörigen Ausgleichsflächen, große Teile des Wäschbachtals und seitlich der ICE-Trasse. Die Landeshauptstadt Mainz besitzt im Untersuchungsgebiet insgesamt ca. 9,5 ha Flächen. Diese setzen sich zusammen aus einzelnen Wegeabschnitten rund um das Fort Biehler, die gesamte Boelckestraße sowie die Fläche des Verein Cyperus - gemeinsam genutzt mit dem Verein Tiergarten Mainz-Kastel - sowie drei Grundstücke der Mainzer Netze GmbH. Die Evangelische Paulusgemeinde hat zwei größere Grundstücke rechts und links der ICE-Trasse mit insgesamt etwa 3,5 ha.

Nur etwa 13 % der Fläche, ca. 65,5 ha, befinden sich in privatem Eigentum. Davon entfallen ungefähr 5,5 ha auf die Flächen der Siedlung Am Fort Biehler. Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand 87 private Eigentümer in der Siedlung Am Fort Biehler und weitere 163 private Eigentümer von den vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Bereich Ostfeld betroffen (vgl. Anhang 4)



"OSTFELD" - Eigentümerkarte



LEGENDE

	LH Wiesbaden		Deutsche Bahn		Gebäude
	BRD (HLG)		Ev. Paulusgemeinde		Gebietsumgrenzung
	BRD (BlmA)		Privat		
	LH Mainz				
	BRD Straße				

Abbildung 46: Eigentumsflächen im Untersuchungsgebiet Ostfeld

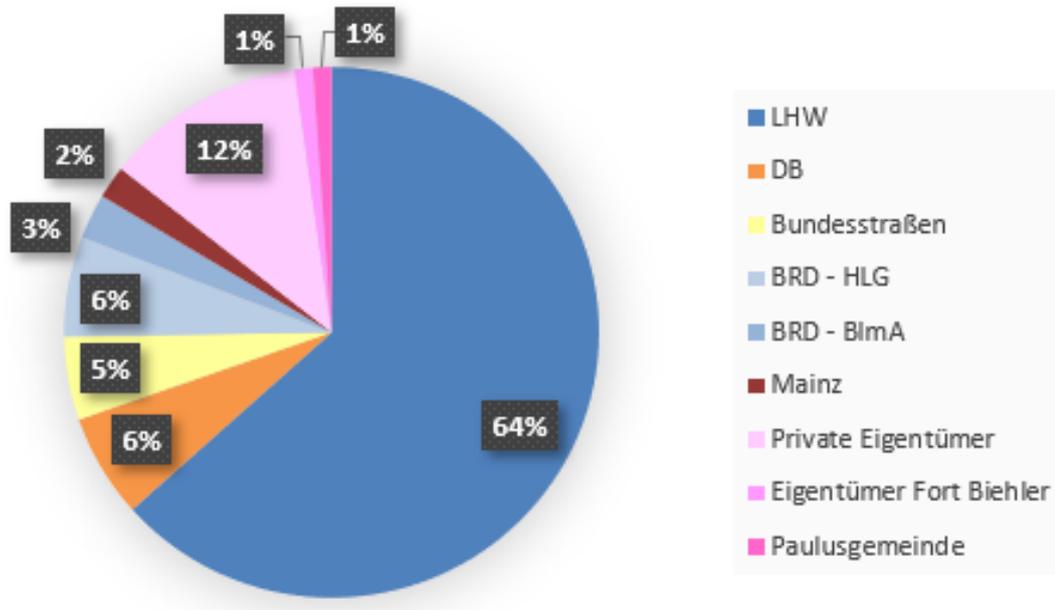


Abbildung 47: Verteilung des Eigentums im Untersuchungsgebiet Ostfeld

Eigentümer	Fläche (ha)
Private Eigentümer (163)	60
Private Eigentümer Fort Biehler (87)	5,5
Landeshauptstadt Wiesbaden	312
Bundesstraßenverwaltung, vertreten durch Hessen Mobil	25
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)	13,5
Hessische Landgesellschaft mbH (HLG)	30
DB Netz AG	31
Landeshauptstadt Mainz	9,5
Evangelische Paulusgemeinde	3,5
Gesamt	490

Tabelle 12: Eigentumsflächen im gesamten Untersuchungsgebiet Ostfeld in ha

2.4.3 Sonstige Betroffene: Landwirte, Pächter, Betriebe, Vereine, Anwohner der Siedlung Am Fort Biehler und weitere Nutzer

Neben den aktuellen Eigentumsverhältnissen sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Bereich Ostfeld auch weitere „Sonstige Betroffene“ zu ermitteln und im Rahmen der Betroffenenbeteiligung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 3).

Der Bereich Ostfeld wird von zwei Gruppen „Sonstiger Betroffener“ maßgeblich geprägt, der Gruppe der landwirtschaftlichen Pächter / Landwirte, sowie der Gruppe der Bewohner in der Siedlung Am Fort Biehler und auf dem Hessler Hof. Weitere betroffene sind das Abbauunternehmen DBW Recycling GmbH & Co. KG, einzelne Betriebe und Vereine.

Datengrundlage Pachtverhältnisse

Der Hauptteil der Flächen im Untersuchungsgebiet ist verpachtet. Die Daten über die Pachtverhältnisse wurden einerseits über das Liegenschaftsamt sowie die ELW (Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden) und die Domänenverwaltung der HLG ermittelt. Andererseits bestand, aufbauend auf den recherchierten Kontakten, ein enger Kontakt mit den landwirtschaftlichen Pächtern. So wurden die Flächenverhältnisse im Untersuchungsgebiet sowie weitere Namen landwirtschaftlicher Pächter von Flächen privater Eigentümer zusammengetragen.

Die Namen der landwirtschaftlichen Pächter von privaten Flächen wurden zum Teil zusätzlich durch die Beteiligung der Eigentümer verifiziert. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch dieses Vorgehen alle betroffenen Landwirte bekannt sind, sowie alle zugehörigen landwirtschaftlich genutzten Flächen im Untersuchungsbericht abgebildet werden.

Pächter	Anzahl
Landwirte	18
Betriebe	6
Vereine	3
Institutionen	1
Wohnen	3
Freizeitgarten	4
Gesamt	35

Tabelle 13: Anzahl von Pächtern nach verschiedenen Gruppen

Landwirte - Landwirtschaftliche Pachtverhältnisse

Landschaftlich dominiert der Ackerbau die Flächen im Untersuchungsgebiet. Rund 217 ha, etwa die Hälfte der Fläche des Untersuchungsgebiets, werden durch 18 Landwirte bewirtschaftet. Nur 14,47 ha dieser Fläche sind im Privateigentum von Landwirten. Das bedeutet 202,53 ha der landwirtschaftlichen Fläche, rund 93 % der gesamten landwirtschaftlichen Flächen, werden als Pachtflächen bewirtschaftet. Etwa die Hälfte der Landwirte bewirtschaften die Felder in Abhängigkeit von der Fruchtfolge gemeinsam. Innerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich keine Hofstelle.

Landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche	gesamt	Eigentumsfläche von Landwirten
Hektar	217 ³⁰ (100 %)	14,47 (6,6 %)
Pächter/Eigentümer	18	7

Tabelle 14: Landwirtschaftlich genutzte Flächen und ihre Pächter im Untersuchungsgebiet

³⁰ Die Gesamtfläche der landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen von 217 ha resultiert aus einer grafischen Überlagerung der Flurstücke nach Angaben der Landwirte sowie grafische Ergänzung durch Abgleich mit Luftbildern. Wegeflächen werden in Teilen inkludiert.



"OSTFELD" - Landwirtschaftlich genutzte Flächen



LEGENDE

 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

 Gebäude

 Gebietsumgrenzung (Amt 66)

Abbildung 48: Landwirtschaftlich genutzte Flächen im Untersuchungsgebiet

Pacht- und Mietverhältnisse von Betrieben, Vereinen und weiteren Nutzern

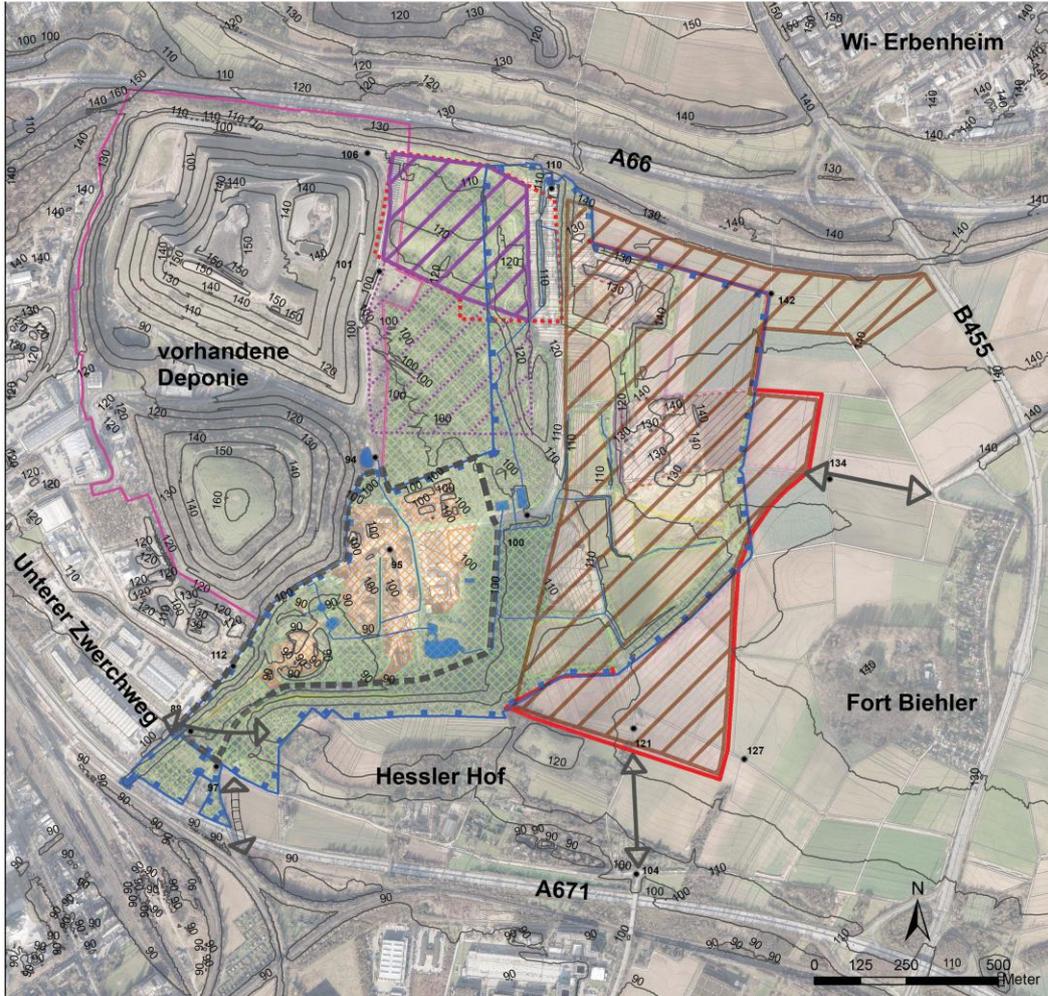
Neben den Landwirten haben weitere Betriebe Pachtflächen im Untersuchungsgebiet.

DBW Recycling GmbH & Co. KG

Der größte Pächter ist die DBW Recycling GmbH & Co. KG, die 91,8 ha von der Landeshauptstadt Wiesbaden gepachtet haben. Circa 31,5 ha davon dienen aktuell dem Recycling.

Abbildung 49 zeigt den Teilbereich, für welchen die DBW Recycling GmbH & Co. KG eine wasserrechtliche Genehmigung zum Abbau von Bodenschätzen besitzt. Die DBW gewinnt hier Natursand und Naturkies. Diese temporäre Gewinnung müsste bei einer potenziellen Siedlungsentwicklung in 8-10 Jahren abgeschlossen bzw. eingestellt werden. Für diese Fläche liegt auch ein Bebauungsplan vor (vgl. Kap. 2.2.6).

Auf dem Gelände der DBW gibt es einen Mieter und einen Pächter (Knettenbrech & Gurdulic Service GmbH & Co. KG), welche Büro- und Lagerflächen nutzen. Darüber hinaus nutzt eine Eventagentur in unregelmäßigen Abständen Teilbereiche des Geländes. An den Angelsportverein 1972 „Am Pfaffenloch e.V.“ ist der Teich sowie angrenzende Flächen auf dem Gelände der DBW unterverpachtet. Es besteht auch ein Jagdpachtvertrag für das Gelände der DBW.



Abt.: 1003_Dept_Maßnahmen_Dyckerhoffgelände_KartenwerkV-2015-05-26_S_K_O_Flächenplanung.mxd bzw. *.pdf

"Lageplan Entwicklungsgebiet"

"Entwicklungs- und Finanzierungskonzept Steinbruch Kastel-Ostfeld (Dyckerhoffbruch)"

Referenzen:
 Orthofoto aus Überfliegung vom 13.01.2015
 Maßstab 1:10.000 auf DIN A3
 Erstellt am: 09.04.2015 / 26.05.2015
 Erstellt von: WS

Legende

- Planfeststellungsgrenze Deponie
- Kauffläche ELW
- Abtragungsgrenze, genehmigt
- FNP Deponieerweiterung
- Deponie DK I geplant, 15 ha (bis 30 ha)
- Gewerbe und Industrie gepl. (65 ha netto)
- B-Plan Recycling, vorhanden 31,5 ha
- Betriebsfläche, vorhanden
- Grünfläche, vorhanden

- Wasserflächen, vorhanden
- Straßenanbindungen, geplant
- Bahnanbindung, geplant

ELW
 Entsorgungsbetriebe der
 Landeshauptstadt Wiesbaden
 Deponiestraße 15
 65205 Wiesbaden

Abbildung 49: Lageplan DBW

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind Teilflächen des ehemaligen Fort Biehlers (derzeitiges Wäldchen) an drei Betriebe und eine städtische Institution verpachtet. Ein Gerüstbauunternehmen hat von der BlmA knapp 5.000m² Fläche gepachtet. Ein Tiefbauunternehmen nutzt ca. 3.000m² Fläche als Zwischenhalde. Zusätzlich arbeitet eine Zimmerei auf ca. 750m² gepachteter Fläche.

Der Katastrophenschutz der Landeshauptstadt Wiesbaden pachtet ca. 5 ha als Übungsgelände im Fort Biehler. Auf dem Gelände des ehemaligen Fort Biehlers haben darüber hinaus drei Familien Flächen gepachtet bzw. gemietet und leben dort.

Eine größere zusammenhängende Fläche von ca. 2,85 ha an der A671 wird von dem Verein Cyperus 1901 e.V. Verein für Aquaristik, Terraristik und Naturschutz und dem Verein zur Erhaltung und Förderung des Tiergartens Mz-Kastel gemeinsam gepachtet.

Im Hessler Hof bietet das Reit- und Therapiezentrum Reichmann Heilpädagogische Förderung mit dem Pferd (HPF/ Voltigieren), Reiten als Sport für Menschen mit Behinderung und Hippotherapie an.

Im Bereich des Unteren Zwerchwegs, angrenzend an das Gelände der DBW, bestehen noch vier Pachtverhältnisse für die Nutzung von Freizeitgärten.

Drei weitere Flächen von jeweils ca. 15m² mietet die Vodafone GmbH, Region Südwest, verteilt auf das gesamte Untersuchungsgebiet. Hier befinden sich Mobilfunkstandorte.

Bewohner der Siedlung Am Fort Biehler

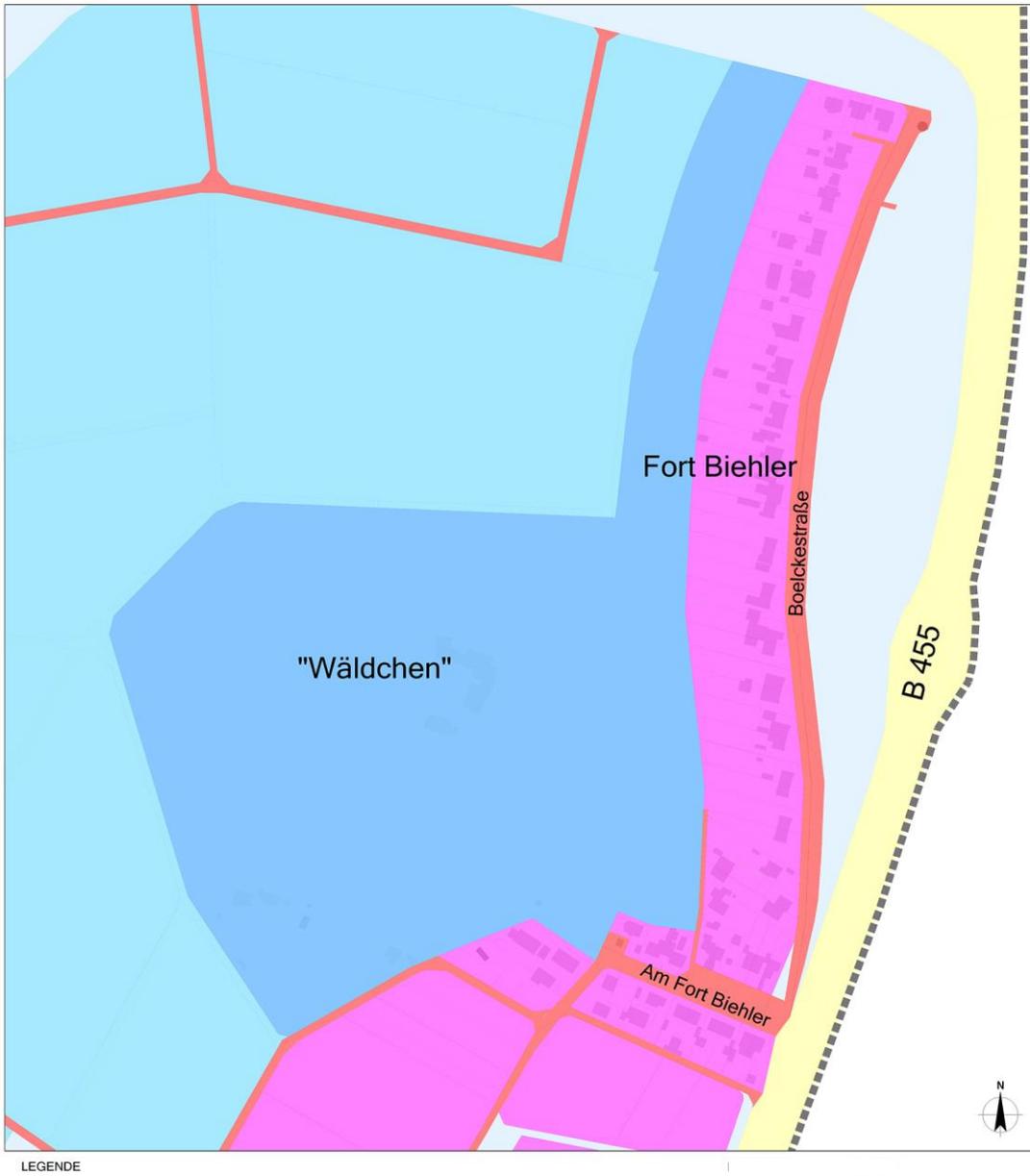
Die Identität des Bereiches Ostfeld wird maßgeblich geprägt durch das Fort Biehler und die Siedlung Am Fort Biehler. Letztere besteht aus der Straße und den Gebäuden an der Boelckestraße und an der Straße Am Fort Biehler. Die Siedlungsfläche umfasst ca. 5,5 ha Siedlungsfläche. Das Wäldchen nimmt etwa 12 ha ein, inkl. einem Bereich des südlichen Wäldchens, in dem zwei Familien leben.

Ein breiter Streifen von Freizeitgärten, etwa 3,2 ha, parallel zu den Häusern an der Boelckestraße und im Eigentum der BlmA, ist von unterschiedlichen Nutzern gepachtet. Da durch die neue Datenschutzgrundverordnung erst alle Pächter ihr Einverständnis zur Weitergabe ihrer Daten hätten geben müssen, wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen auf eine detaillierte Erhebung der Pachtverhältnisse dieser Freizeitgärten verzichtet.

Mit Hilfe einer Begehung der Siedlung Am Fort Biehler wurden alle Namen mit der Liste der Eigentümer abgeglichen. Demnach leben von den 87 Eigentümern nur 65 selbst dort. Durch die Begehung wurden zusätzlich 52 Kontakte von Mietern ermittelt, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen entsprechend beteiligt wurden. In derselben Art und Weise wurde der Hessler Hof betrachtet.



Ostfeld - Eigentumsverhältnisse Siedlung Fort Biehler



-  LH Wiesbaden
-  BRD (HLG)
-  BRD (BlmA)
-  LH Mainz
-  BRD Straße
-  Privat
-  Gebäude
-  Gebietsumgrenzung (Amt 66)

Abbildung 50: Siedlung Am Fort Biehler und Wäldchen sowie Freizeitgärten BlmA,

2.4.4 Soziale Einrichtungen

Das Untersuchungsgebiet Ostfeld grenzt an die Ortsbezirke Erbenheim, Mz-Amöneburg und Mz-Kastel. Im Folgenden wird die aktuelle (2018) Ausstattung und Auslastung mit sozialer Infrastruktur in den angrenzenden Stadtteilen beschrieben.

Bei allen folgenden Einrichtungen ist zu beachten, dass diese aufgrund der Barrierewirkung der Verkehrsstrassen aus dem Untersuchungsgebiet heraus nur schwer zu erreichen sind.

Kindertagesstätten

Kindertagesstätten sind Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder im Alter von 0 Jahren bis zum Schuleintritt. Kinder von 0 bis unter 3 Jahren werden in den Krippengruppen betreut, der Bereich für Kinder ab 3 Jahren bis zum Schuleintritt wird als Elementarbereich bezeichnet. Ab dem Alter von 1 Jahr besteht ein prinzipieller Rechtsanspruch auf Tagesbetreuung für jedes Kind. In Wiesbaden wurden durch die Stadtverordnetenversammlung so genannte Versorgungsziele für den Krippen- und Elementarbereich festgelegt. Für 48 % der Kinder im Krippenalter soll ein Platzangebot vorhanden sein; im Elementarbereich sollen 90 % der Kinder ein Platzangebot erhalten. Dabei ist aus pädagogischen Gründen eine wohnortnahe Versorgung ausdrücklich anzustreben.

Die Platzangebotsquoten in den angrenzenden Stadtteilen stellen sich zum März 2018³¹ folgendermaßen dar:

Stadtteil	Platzangebotsquote Krippen	Platzangebotsquote Elementar
Erbenheim	34,1 %	73,7 %
Mz-Amöneburg	31,6 %	92,6 % (+2 Plätze)*
Mz-Kastel	26,4 %	80,5 %

* alle Plätze sind besetzt

Tabelle 15: Platzangebotsquoten je Stadtteil

Die Nachmittagsbetreuung für Grundschulkinder erfolgt in der Regel an den Grundschulen. Von daher gelten für diesen Bereich die Aussagen des Schuldezernates zu dem Bereich „Grundschulen“. Bei der Errichtung von Grundschulen werden deshalb immer Räumlichkeiten für die Nachmittagsbetreuung / Ganztagsangebote für Grundschulkinder mitberücksichtigt.

³¹ vgl. Bericht Tagesbetreuung für Kinder 2017/18:19

Jugendeinrichtungen

Jugendzentren richten sich primär an Jugendliche im Alter von 11 bis 17 Jahren aus dem Stadtteil ihres Standortes. Sie arbeiten Stadtteilbezogen mit Methoden der offenen und mobilen Jugendarbeit, machen Gruppenangebote und bieten Freizeiten und Seminare an. Der pädagogische Ansatz beruht dabei auf absoluter Freiwilligkeit der Teilnahme durch die Jugendlichen – für die überwiegende Zahl der Angebote ist keine Anmeldung oder regelmäßige Teilnahme erforderlich.

In Erbenheim existiert ein Jugendzentrum in freier Trägerschaft, das Angebote für Jugendliche aus dem Ortsbezirk Erbenheim bereitstellt (722 Jugendliche im Alter von 11 bis 17 Jahren am 31.12.2017). In Mz-Kastel bietet das kommunale Kinder- und Jugendzentrum Reduit Angebote für Jugendliche aus Mz-Kastel an (1.208 Jugendliche im Alter von 11 bis 17 Jahren am 31.12.2017). In beiden Einrichtungen bestehen weder räumliche noch personelle Reserven das bestehende Angebot zu erweitern.

Angebote der offenen Jugendarbeit sind pädagogisch als niedrighschwellige Angebote konzipiert und sollten für Jugendliche möglichst fußläufig zu erreichen sein. Somit ist eine Nutzung der Jugendzentren in Erbenheim und Mz-Kastel durch Jugendliche aus dem Untersuchungsgebiet Ostfeld nicht zu erwarten.

Angebote für alte Menschen

Neben dem in Wiesbaden existierenden flächendeckenden Beratungsangebot für alte Menschen (einer Beratungsstelle für selbständiges Leben im Alter des Amtes für Soziale Arbeit, mit regionalen Zuständigkeiten), existiert ein Vielzahl von Freizeitangeboten und Treffen sowie Mittagstischangebote in freier und kommunaler Trägerschaft, die je nach Stadtteil und Trägerschaft in Angebotszeit und –inhalt differieren. Auch in den an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Stadtteilen existieren solche Angebote, die sich an alte Menschen des jeweiligen Stadtteils richten. Noch stärker als Einrichtungen für Jugendliche, sollen Angebote für alte Menschen wohnungsnah vorgehalten werden.

Die bestehenden Altenpflegeeinrichtungen in den angrenzenden Stadtteilen verfügen über keine weiteren Kapazitäten. Einrichtungen der Altenpflege sollen Stadtteilbezogen zur Verfügung stehen.

Grundschulen

Die Grundschulen im Umfeld des Untersuchungsgebietes sind durch die bereits dort lebenden Kinder ausgelastet bzw. müssen wegen Siedlungserweiterungen in den Stadtteilen selbst erweitert werden. Grundschulen sollen immer möglichst wohnortnah erreichbar sein.

Weiterführende Schulen

Die weiterführenden Schulen sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Dies führt zu einem erheblichen Schülerverkehr der parallel zum Berufsverkehr abgewickelt werden muss. Im Umfeld zum Untersuchungsgebiet Ostfeld befinden sich zwei integrierte Gesamtschulen als weiterführende Schulen in Biebrich und Erbenheim.

Ausstattung mit Sportstätten

Im Untersuchungsgebiet ist aktuell keine Sportinfrastruktur (inkl. Bewegungsflächen) vorhanden.

Die zum Untersuchungsgebiet nächstliegenden Sportstätten sind:

- Bezirkssportanlage Mz-Kastel
- Sportplatz Mz-Amöneburg
- Dyckerhoff Sportanlage
- Turnhalle der Adalbert-Stifter-Schule
- Sporthallen Berufsschulzentrum und Helmut-Schön-Sportpark
- (geplante) neue Sporthalle Hermann-Ehlers-Schule und Sportplatz Oberfeld, Turnhalle Justus-von-Liebig-Schule

Gerade die Versorgung mit Sportstätten ist in Wiesbaden (Gesamtstadt) nicht hinreichend und liegt in Biebrich sowie im Zentrum von Wiesbaden weit unter dem Durchschnitt.

2.4.5 Sonstige soziale Rahmenbedingungen

Die Wohnbedürfnisse der Menschen haben sich in den letzten Jahrzehnten grundsätzlich geändert. Auch aufgrund veränderter Familien- und Haushaltsstrukturen gewinnen Nachbarschaften wieder an Bedeutung. Heute ist es ein wichtiges Ziel der städtebaulichen Planung, dass jeder Mensch die Möglichkeit hat, über die gesamte Dauer der Lebenszeit, d.h. in allen Lebensabschnitten, in „ihrem“ Stadtquartier wohnen zu können. Erreicht werden soll dies durch variable Grundrisse oder aber durch Angebote im Quartier, welche es ermöglichen, durch einen Umzug z. B. eine Wohnung zu finden, die der neuen Lebenssituation entspricht.

Der angespannte Wohnungsmarkt erfordert die Entwicklung neuer Wohnquartiere, und zwar nicht nur im Bestand, sondern auch wieder auf der „grünen Wiese“. Im Gegensatz zu den „Großsiedlungen“ der 1970er Jahre, die oft ausschließlich unter dem Aspekt geplant wurden, schnell und preisgünstig Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sollen die neuen Viertel der 2020er Jahre baulich attraktiv, lebendig und sozial ausgewogen sein.

Wohnungsmarkt und Mietpreisentwicklung

Gemäß dem Amt für Statistik und Stadtforschung lebten im Jahr 1997 267.312 Menschen in Wiesbaden. Damals lag die Neubauquote noch bei 1,34 % des Wohnungsbestandes (1.765). So kam auf jede Wohnung ein statistischer Mittelwert von 2,03 Bewohnern³². Im Jahr 2017 war dieser Wert mit 2,05 Bewohnern pro Wohnung um 1 % höher bei gleichzeitigem Rückgang der Neubauquote auf 0,28 % (402). Während die Bevölkerung insgesamt seit 1997 bis 2017 um 8,79 % auf 290.547 Einwohner gestiegen ist, konnte der Wohnungsbestand in der gleichen Zeit jedoch nur um 7,53 % gesteigert werden.

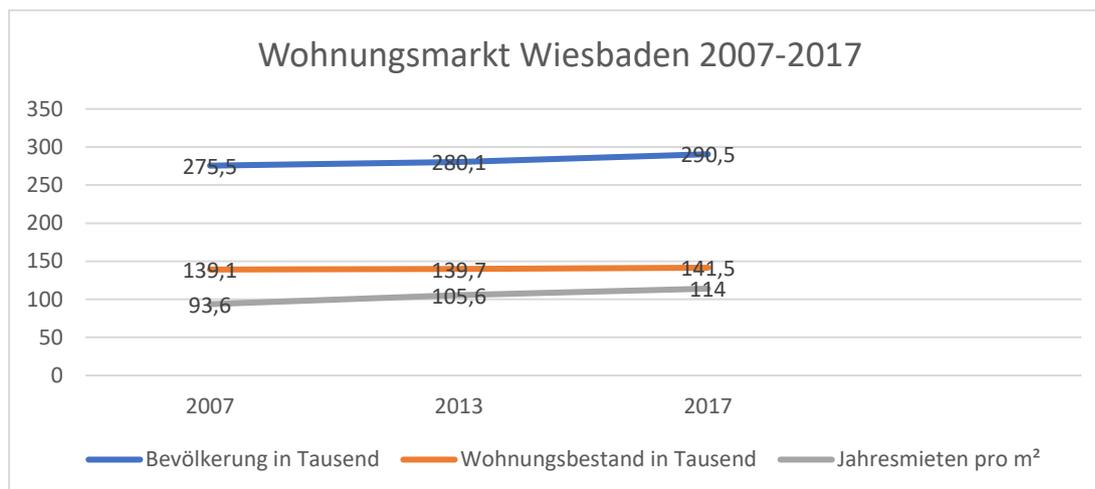


Abbildung 51: Entwicklung Wohnungsmarkt Wiesbaden 2007 – 2017, Hinweis: Jahresmieten 2017 geschätzt

Im Vergleichszeitraum der Mieten von 2007 bis 2013 stellt sich die Bevölkerung mit einem Wachstum von 1,68 % auf 280.103 bei einer Veränderung des Wohnungsbestandes von + 0,47 % dar. Auch in diesem Vergleichszeitraum klafft eine Lücke zwischen Bevölkerungszuwachs und Wohnraumentwicklung. Das führt automatisch zu einem „Nachfragemarkt“ und die Preise steigen. Die Mietpreise haben sich im gewählten Zeitraum pro Quadratmeter von ursprünglich 7,80 Euro auf 8,80 Euro erhöht, was einen Anstieg von 12,8 % bedeutet³³. Daraus lässt sich ablesen, wie sich die

³² vgl. Stadtforschung, S. W. 2017:53

³³ vgl. Amt für strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik 2013:23

Reduzierung des Angebotswachstums überproportional auf die Preise ausgewirkt hat.

Im Vergleich zu den kreisfreien Städten ab 100 Einwohnern liegt die Entwicklung der Mieten in Wiesbaden im bundesdeutschen Trend. Die nachstehende Darstellung zeigt dagegen die überproportionale Entwicklung bei den Großstädten (+ 12 %).

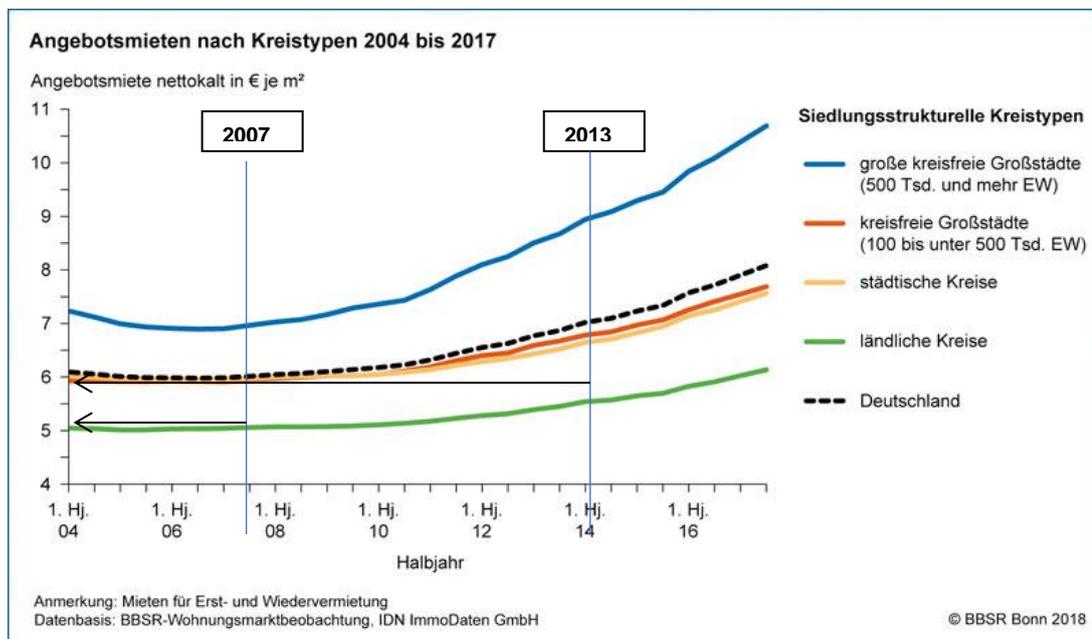


Abbildung 52: Angebotsmieten nach Kreistypen 2004 bis 2017

Gegenläufig zum allgemeinen Trend in Deutschland zeigt sich in Wiesbaden allerdings eine deutlich teurere Struktur bei den größeren Wohnungen ab 100m² ³⁴. Bei dieser Wohnungsgröße ist bundesweit eine durchschnittlich um 23 % niedrigere Miete üblich, während in Wiesbaden die Mieten auf dem Niveau der ohnehin vergleichsweise teuren Wohnungen unter 40m² liegt. Während Immobilienscout24 und das Amt für Statistik und Stadtforschung davon ausgehen, dass in die Berechnungen Reihenhäuser mit eingeflossen sind, könnte allerdings der Anteil der Wohnungssuchenden aus dem US-militärischen Bereich für eine Verzerrung der Mieten gesorgt haben. Es ist allgemein bekannt, dass in Wiesbaden die höheren Dienstgrade der US Army nicht auf dem Airfield leben, sondern in größeren Wohnungen in der Stadt untergebracht werden. Zudem sind die Streitkräfte bereit, deutlich höhere Mieten als marktüblich zu zahlen, auch wenn die Army selbst von marktüblichen Konditionen für ihre Mitarbeiter spricht.³⁵

In Wiesbaden gibt eine vergleichsweise sehr geringe Quote an Eigentümern, aktuell (2017) 23,8 %. Dieser Anteil hat sich seit 2013 noch um 0,4 Prozentpunkte verschlechtert. Hessenweit liegt diese Quote z. B. 2014 bei

³⁴ vgl. <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/deutschland/mietspiegel>

³⁵ vgl. <https://www.fr.de/rhein-main/wiesbaden/einbaukueche-doppelgarage-11282495.html>

46,7 % und bundesweit immerhin bei 45,5 %.³⁶ Eine geringe Eigentümerquote verschärft den Mietmarkt zusätzlich, da der größte Teil der Wohnungen dem Marktmechanismus von Angebot und Nachfrage folgt. Lediglich in den Großstädten ist die Quote ähnlich niedrig wie in Wiesbaden (München 24 %, Berlin 15 %, Frankfurt 19 %).

Gewerbliche Segmente – eine Analyse aus der Perspektive der Beschäftigungsbereiche von SGB II-Leistungsberechtigten

Die Wirtschaftsstruktur Wiesbadens ist gekennzeichnet durch sehr wenig verarbeitendes Gewerbe, viel wirtschaftliche Dienstleistung, einen etwas erhöhten Anteil an personennaher Dienstleistung und relativ viel öffentliche Verwaltung. Es besteht ein Missverhältnis zwischen der Vielzahl von Personen ohne abgeschlossene Berufsausbildung, die einen Arbeitsplatz suchen (die meisten davon sind Leistungsberechtigte im Rechtskreis SGB II), und dem Arbeitsangebot für un- und angelernte Arbeitnehmer.

Es sind insbesondere die Branchen Arbeitnehmerüberlassung, Gebäudebetreuung, Einzelhandel und Gastronomie, in denen SGB-II-Leistungsberechtigte ein Beschäftigungsverhältnis aufnehmen. Doch die angebotenen Stellen dieser Branchen reichen in Wiesbaden nicht aus, um den Bedarf zu decken. Diese spezifische Arbeitsmarktlage der Stadt Wiesbaden für die Leistungsberechtigten im SGB II ist herausfordernd, da es wenig verarbeitendes Gewerbe und Industrie gibt und eingeschränkte Möglichkeiten für un- und angelernte Tätigkeiten, die aber wiederum der Qualifikationsgrundlage der Leistungsberechtigten entsprechen.

Es besteht also die dauerhafte strukturelle Schwierigkeit, dass es auf dem Arbeitsmarkt in Wiesbaden nur wenig freie Stellen für un- und angelernte Beschäftigte gibt – aber auch zwei Drittel der Leistungsberechtigten des Kooperativen Jobcenters eben nicht über eine abgeschlossene Berufsausbildung verfügen.

³⁶ vgl. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155713/umfrage/anteil-der-buerger-mit-wohneigentum-nach-bundesland/>

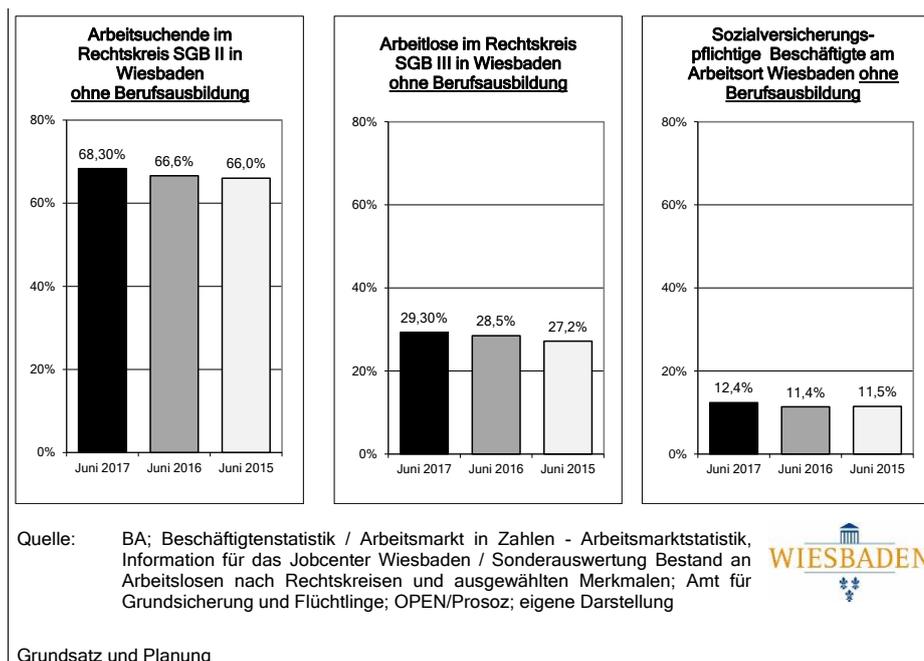


Abbildung 53: Leistungsberechtigte SGB II, Arbeitslose SGB III und Beschäftigte ohne Berufsausbildung im Zeitverlauf, Wiesbaden

Selbst nach einer Beschäftigungsaufnahme ist der Ausstieg aus dem SGB II schwierig, da die hohen Wohnkosten in Wiesbaden das verfügbare Einkommen stark reduzieren; ebenso hat Wiesbaden unter den SGB II-Bedarfsgemeinschaften überdurchschnittlich viele mit fünf oder mehr Personen (hohe Mietkosten) und auch Alleinerziehende (eingeschränkte Arbeitsmarktverfügbarkeit), für die ein Ausstieg aus dem SGB II trotz Erwerbstätigkeit sehr schwierig ist. So zeigen Berechnungen von Ausstiegslöhnen, die notwendig sind, den SGB II-Bezug zu verlassen, dass bspw. eine Alleinerziehende mit einem Kind im Alter von 8 Jahren ein Bruttoentgelt von 1.400 € erzielen muss (bei einer mittleren Miete), um dann zusätzlich mit Kindergeld, Wohngeld und Kinderzuschlag ihr Existenzminimum eigenständig zu erwirtschaften. Um ganz ohne staatliche Transferleistungen auszukommen, müsste sie schon 2.150 € brutto verdienen.

Ähnlich sieht das auch für ein Paar mit 2 Kindern aus: Sie benötigen 1.600 € brutto, um zusätzlich mit Kindergeld, Wohngeld und Kinderzuschlag ihr Existenzminimum zu erwirtschaften. Um auch in dieser Familienkonstellation ganz ohne staatliche Leistungen auszukommen, bedarf es hier eines Einkommens von 3.000 € brutto. Schaut man sich die real gezahlten Löhne der oben genannten Branchen für un- und angelernte Tätigkeiten in Westdeutschland an, so werden diese benötigten Löhne nur sehr knapp erreicht.³⁷ D.h., die meisten Familien im SGB II-Bezug müssen zwei Gehälter erwirtschaften, um unabhängig von der Grundsicherung leben zu können.

³⁷ vgl. <http://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/gesellschaft/sozialplanung-entwicklung/content/beschaeftigungsfoerderung.php>. Zugriff am 13.04.2019

Deshalb muss gerade die Frauenerwerbstätigkeit stärker in den Fokus gerückt werden. Hierbei ist es gerade für Mütter von Bedeutung, dass die Möglichkeit zur Teilzeiterwerbstätigkeit besteht.

Es gibt in Wiesbaden ca. 15.000 erwerbsfähige Leistungsberechtigte, die keiner Erwerbstätigkeit nachgehen. 67 % von ihnen haben keine abgeschlossene Ausbildung. Der Anteil der Geflüchteten unter ihnen beträgt ca. 10 %. Etwa 20 % haben Partner und Kind/er; weitere 20 % sind alleinerziehend, 47 % alleinstehend und 13 % leben mit Partner ohne Kind/er.

Diejenigen unter den Leistungsberechtigten, die eine Erwerbstätigkeit aufnehmen, tun dies in Wiesbaden in folgenden Branchen:

WKZ	Anzahl der Erwerbsaufnahmen
Restaurants, Gaststätten, Imbissstuben, Cafés, Eissalons u. Ä.	239
Reinigung von Gebäuden, Straßen und Verkehrsmitteln	206
Befristete Überlassung von Arbeitskräften	193
Erbringung sonstiger wirtschaftlicher Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen	169
Erbringung von sonstigen überwiegend persönlichen Dienstleistungen	117
Garten- und Landschaftsbau sowie Erbringung von sonstigen gärtnerischen Dienstleistungen	108
Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (in Verkaufsräumen)	77
Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)	70
Bau von Gebäuden	66
Sonstige Post-, Kurier- und Expressdienste	55

Quelle: Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge Wiesbaden; OPEN/Prosoz; eigene Auswertungen; N=1.300



Grundsatz und Planung

Tabelle 16: Die 10 häufigsten Branchen bei Aufnahme einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung im Jahr 2017

Es ist unschwer zu erkennen, dass der Bereich Helfer in der Industrie kaum vertreten ist. Da gerade dieser Beschäftigungsbereich existenzsichernde Löhne und gute Beschäftigungschancen für geringqualifizierte Menschen bietet, ist der Erhalt und möglichst auch die Ausweitung industrieller Arbeitsplätze in Wiesbaden besonders zielführend.

2.4.6 Gewerbestandort Wiesbaden

Der nachfrageorientierte Flächenbedarf in den letzten Jahren resultiert aus konkreten Anfragen von hauptsächlich ortsansässigen Dienstleistungs-, Produktions-, Handwerks- und Einzelhandelsbetrieben. Auch die Nachfrage aus dem Sektor nahabsatzorientierte Dienstleistungen wie Beratung, Wartung, Service, Logistik oder Reinigung, ist in den letzten Jahren gestiegen, weshalb diesen Unternehmen eine Entwicklungschance geboten

werden muss. Vor allem in diesen Branchen werden die Arbeitsplätze geschaffen, die in Wiesbaden Mangelware sind. Aus Sicht der städtischen Wirtschaftsförderung besteht ein erheblicher Bedarf an verfügbaren gewerblichen Grundstücken zur Nutzung durch Wirtschaftsunternehmen.

Die Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Wiesbaden erhält seit Jahren Anfragen nach Flächen von Handwerksbetrieben, ausgelöst durch Planungsverdrängungen, Verlagerungen aus Innenstadtlagen, Problemen in Gemengelagen, Wachstumsgrenzen am Standort sowie Modernisierungsbedarf. Diese Flächen müssen bereitgestellt werden, um Abwanderungen ins Umland entgegenzuwirken und um die kostengünstigere Erreichbarkeit / Versorgung der Wiesbadener Bevölkerung zu sichern.

Ebenfalls in den letzten Jahren stark gestiegen sind die Flächenanfragen von wirtschaftlich erfolgreichen ansässigen Betrieben, aber auch von neuen Unternehmen, die ihren Standort bewusst nach Wiesbaden verlegen möchten. Dies betrifft insbesondere Betriebe der Branchen Produktion, Distribution/Lager, Spedition und kleingewerbliche Betriebe. Die Summe der Flächenbedarfe zwischen den Jahren 2020 bis 2050, erhoben durch die in Auftrag gegebene Wohnungs-, Erwerbstätigen- und Flächenbedarfsprognose an das Forschungs- und Beratungsinstitut empirica ist der untenstehenden Tabelle zu entnehmen (vgl. Tab. 17). Durch die von der Landeshauptstadt Wiesbaden beauftragte Studie „Industriestandort Wiesbaden stärken – Studie zur Unternehmensbefragung“³⁸ wird ebenfalls die Bedeutung des Industriestandorts Wiesbaden und damit die Nachfrage ausreichender gewerblich-industrieller Flächen deutlich. Neben der Vorhaltung von Flächen, für Unternehmenserweiterungen oder Neuansiedlungen, gibt es aber auch einen arbeitsmarktpolitischen Ansatz, um Beschäftigungsmöglichkeiten für Geringverdiener zu schaffen.

Von ansiedlungswilligen Distributionsunternehmen werden verstärkt zum Teil sehr große Flächen nachgefragt. Größere, zusammenhängende Flächen sind im gesamten Rhein-Main-Gebiet rar. Aus heutiger Sicht arbeiten genau in solchen Betrieben Menschen, die es am Wiesbadener Arbeitsmarkt schwer haben.

	Zusätzlicher Flächenbedarf (in ha p.a.) - Zwischen-summe					kumuliert bis		
	Freigesetzte Gewerbefläche (in ha p.a.)	Wiederverwertungsquote	Nichtwiedernutzbare Gewerbefläche (in ha p.a.)	Wiedernutzbare Gewerbefläche (in ha p.a.)	Zusätzlicher Flächenbedarf (in ha p.a.)	2020 bis 2035	2020 bis 2050	
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	1,9	-5,5	25%	4,1	1,4	0,5	7,4	14,7
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	0,9	-2,8	25%	2,1	0,7	0,2	3,1	6,3
Baugewerbe	0,4	-0,9	50%	0,5	0,5	0,0	-0,5	-0,9
Logistik, Lagerhaltung	2,9	-1,7	50%	0,9	0,9	2,1	31,2	62,4
Forschung, Entwicklung, Medien	0,0	-0,1	50%	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,2
Nicht zentrenrel. EZH, Kfz-Handel	1,1	-2,1	50%	1,1	1,1	0,1	0,9	1,8
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	1,3	-5,5	50%	2,8	2,8	0,0	0,0	0,0
Sonstige Dienstleistungen	0,4	-0,7	50%	0,3	0,3	0,0	0,6	1,3
Gesamt	9,0	-19,3		11,7	7,6	2,8	42,6	85,2

Tabelle 17: Nettobedarf Gewerbeflächen, p.a. (Quelle: Sonderauswertung der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen, empirica)

³⁸ vgl. https://www.wiesbaden.de/medien-zentral/dok/wirtschaft/Industriestandort_Wiesbaden_staerken_Ergebnisuebersicht_zur_Studie.pdf. Zugriff am 21.05.2019

Die zunehmende Gewerbeflächenknappheit im Rhein-Main-Gebiet wird auch durch das Gutachten „Perspektiven für die wirtschaftliche Entwicklung für die Stadt Wiesbaden bis zum Jahr 2030“ der Hessen Agentur bestätigt (vgl. Anlage 8). Im Vordergrund stehen hierbei insbesondere zusätzliche Arbeitsplätze aus den Bereichen Unternehmensdienstleistung und öffentliche Dienstleistungen, auch aus den Bereichen Softwareentwicklung, freiberufliche Dienstleistungen und Unternehmensberatung sowie im sehr heterogenen Bereich Sozialwesen. Das Gutachten konstatiert zudem, dass dabei die räumliche Nähe von Wohn- und Arbeitsort, auch im Hinblick auf die Verkehrsvermeidung, zunehmend an Bedeutung gewinnt.³⁹

³⁹ vgl. Van den Busch, U. 2018:29

3. Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zweck der vorbereitenden Untersuchungen ist u. a. die Prüfung, ob die rechtlichen und sachlichen Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach den §§ 165ff. BauGB gegeben sind. Dabei soll die Betroffenheit und insbesondere auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter / Betroffener sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) im Untersuchungsgebiet bei der Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt ermittelt werden.

Die sogenannte Betroffenenbeteiligung ist im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen verpflichtend durchzuführen. Von Seiten der Betroffenen besteht in diesem Rahmen die Pflicht, Auskunft zu geben. Die Betroffenenbeteiligung ist nicht zu verwechseln mit einer Bürgerbeteiligung, welche im Rahmen des Prozesses für die Bürger freiwillig ist (Kap. 4). Die Auskünfte der Betroffenen müssen als private Belange (von Eigentümern, Pächtern, Mietern, sonstigen Nutzern) und öffentliche Belange (von öffentlichen, Eigentümern, TÖB) ausführlich im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erfasst und dargestellt (Kap. 3.2 bis 3.4) und gegen das Allgemeinwohl (Schaffung von Wohn- und Arbeitsstätten, Infrastruktur, etc.) abgewogen werden (Kap. 6.6).

3.1 Betroffenenbeteiligung

Betroffenheit der Eigentümer und weiterer Nutzergruppen

Mit der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Bereich Ostfeld ist eine unmittelbare Betroffenheit für Eigentümer, landwirtschaftliche Pächter / Landwirte, Anwohner in der Siedlung Am Fort Biehler und am Hessler Hof sowie sonstige Nutzer entstanden.

Für Eigentümer entsteht die Betroffenheit zunächst durch die Festschreibung des entwicklungsunbeeinflussten Bodenwertes (Anfangswert) sowie die Einschränkung der Verfügungsgewalt über das Grundstück durch Genehmigungsvorbehalte. Sofern es als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen zu dem Beschluss einer Entwicklungssatzung kommt, unterliegt die Landeshauptstadt Wiesbaden gemäß § 166 BauGB der grundsätzlichen Erwerbspflicht aller Grundstücke im Entwicklungsbereich. Für die betroffenen Eigentümer hat dies dann einen Entwicklungsvermerk im Grundbuch zur Folge, der die Beleihungsmöglichkeiten einschränken kann.

Eine Grunderwerbs- und Reprivatisierungspflicht der Stadt besteht nur dann nicht, wenn Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks im Zuge der Entwicklungsmaßnahme nicht geändert werden sollen. Entsprechendes gilt für landwirtschaftliche Flächen, wenn deren Nutzungszweck gemäß dem Entwicklungskonzept der Stadt auch bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme unverändert bleibt. Die Landeshauptstadt Wiesbaden bietet in diesen Fällen dennoch an, entsprechende Grundstücke zum Anfangswert zu erwerben.

Besonders zu betrachten sind in diesem Zusammenhang die Grundstücke in der Siedlung Am Fort Biehler. Die Siedlung soll nach derzeitigem Planungsstand der Voruntersuchungen in Art und Maß unverändert bestehen bleiben. Veränderungen können sich für die Siedlung Am Fort Biehler aber in Bezug auf eine absehbare Bodenwertsteigerung durch die geplante Entwicklung ergeben. Ob die Siedlung Am Fort Biehler Teil eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs sein wird, ist im Rahmen der Erstellung einer Vorlage zum Satzungsbeschluss zu entscheiden (vgl. Kap. 6.5.).

Von einem Grunderwerb soll die Landeshauptstadt ebenfalls absehen, wenn der Eigentümer eines Grundstücks, dessen Verwendung nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich hierzu verpflichtet (vgl. Eigenständige Entwicklung).

Die Landeshauptstadt Wiesbaden bzw. ihre Beauftragten bemühen sich nach Satzungsbeschluss um den freihändigen Erwerb zu den vom Gutachterausschuss festgesetzten Bodenpreisen (Anfangswerten). Wenn mit den Eigentümern keine gütliche Einigung erzielbar ist, kann die Stadt die Enteignung unter erleichterten Bedingungen auch ohne Vorliegen eines Bebauungsplans betreiben.

Neben diesen für Eigentümer einschränkenden Auswirkungen der Voruntersuchung und ggf. auch bei der späteren Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist auch bei den anderen Nutzergruppen bisweilen eine sehr hohe Betroffenheit gegeben. Es war bereits vor dem Start der Betroffenenbeteiligung absehbar, dass ein Verlust landwirtschaftlicher Flächen im Bereich Ostfeld Auswirkungen auf Landwirte haben würde (siehe Kap. 3.3).

Mitwirkungsmöglichkeiten

Zunächst bestand für alle Betroffenen die Möglichkeit an der Planung mitzuwirken, z. B. im Rahmen der Beteiligungs- und Öffentlichkeitsarbeit (Kap. 4) oder indem persönliche Hinweise und Anregungen an das Team Ostfeld oder die Projektleitung weitergegeben wurden.

Für die Eigentümer gibt es mehrere Möglichkeiten an dem Vorhaben einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mitzuwirken:

**Verkauf an
die Stadt**

Eigentümer haben im Falle des Beschlusses einer Entwicklungssatzung die Möglichkeit, Grundstücke im Entwicklungsbereich zum Anfangswert an die Landeshauptstadt Wiesbaden zu veräußern. Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist verpflichtet, ein entsprechendes Angebot zu machen. Die bestehenden Pachtverträge und anfallenden Verfahrenskosten werden übernommen. Eine Entschädigung für entfallende Pacht ist individuell festzulegen.

**Tausch mit
der Stadt**

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist Eigentümer von Grundstücken innerhalb und außerhalb des Untersuchungsgebiets. Sie bietet den Eigentümern im Tausch gegen ihr(e) Grundstück(e) im Entwicklungsbereich ein in Art, Nutzung und Güte vergleichbares Grundstück an. Die Landeshauptstadt Wiesbaden übernimmt auch in diesem Falle die bestehenden Pachtverträge und anfallenden Verfahrenskosten.

**Eigen-
ständige
Entwicklung**

Eigentümer können den Grunderwerb durch die Landeshauptstadt Wiesbaden abwenden, indem sie sich dazu entschließen, Grundstücke im Entwicklungsbereich selbst entsprechend den Entwicklungszielen in einem bestimmten Zeitrahmen zu bebauen. Alternativ können mehrere Grundstückseigentümer eine Investitionspartnerschaft bilden, um gemeinsam einen sinnvollen Bebauungsabschnitt zu entwickeln.

In beiden Fällen schließen die Eigentümer mit der Landeshauptstadt Wiesbaden eine sogenannte Abwendungsvereinbarung ab. Ferner ist nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme ein Ausgleichsbetrag an die Landeshauptstadt Wiesbaden zu entrichten. Die Höhe des Ausgleichsbetrags ergibt sich aus der Differenz zwischen Anfangswert und Endwert der Grundstücke. Diese Einnahme darf die Landeshauptstadt Wiesbaden ausschließlich zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme verwenden. Die sonst üblichen Erschließungsbeiträge entfallen.

**Erwerb
dinglicher
Rechte**

Eigentümer haben alternativ die Möglichkeit, Grundstücke im Wege des Tausches auf die Landeshauptstadt Wiesbaden gegen Übertragung eines anderen erschlossenen und bebaubaren Grundstücks oder z. B. auch einer Eigentumswohnung im Entwicklungsbereich zu übertragen. Auch in diesem Fall schließen Eigentümer mit der Landeshauptstadt Wiesbaden eine Abwendungs-

vereinbarung mit einer fristgebundenen Bauverpflichtung für das im Wege des Tausches erworbene Grundstück ab. Auch dann sind die Eigentümer zur Zahlung eines Ausgleichs- bzw. Ablösungsbetrags an die Landeshauptstadt Wiesbaden verpflichtet.

Konzept für die Betroffenenbeteiligung

Im Untersuchungsgebiet Ostfeld wären folgende Gruppen von einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme betroffen und wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen entsprechend beteiligt:

- private Eigentümer
- private Eigentümer in der Siedlung Am Fort Biehler
- landwirtschaftliche Pächter / Landwirte
- Anwohner Am Fort Biehler und am Hessler Hof
- sonstige Nutzer wie Vereine und weitere Pächter, z. B. Firmen
- öffentliche Eigentümer

Diese sechs Gruppen sind in unterschiedlicher Art und Dimension betroffen. Dies spiegelt sich auch in der unterschiedlichen Art und Weise der Beteiligung wider.

Die Betroffenenbeteiligung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen war 2-stufig aufgebaut. Im Folgenden werden die beiden Stufen der Betroffenenbeteiligung sowie deren Zielrichtungen erläutert. Die nachfolgende Tabelle fasst den Ablauf der Betroffenenbeteiligung zusammen.

Übersicht Stufe 1 + 2 der Betroffenenbeteiligung				
		Monat	Adressat	Art / Inhalt
Stufe 1	Brief 1	10.08.17	alle	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Bekanntmachung zu vorbereitenden Untersuchungen im Bereich Ostfeld im Wiesbadener Kurier
		Nov. 17	Anwohner Fort Biehler	<ul style="list-style-type: none"> • Hauswurfsendung als Einladung zur Auftaktveranstaltung
		Dez. 17	Eigentümer Fort Biehler	<ul style="list-style-type: none"> • Informationsbrief zu vorbereitenden Untersuchungen • Einladung zu einem Informationsabend • Einladung zu einem persönlichen Termin • Datenerfassungsbogen

Übersicht Stufe 1 + 2 der Betroffenenbeteiligung					
		Monat	Adressat	Art / Inhalt	
Stufe 1	Brief 1	Jan. 18	bisher bekannte Pächter	<ul style="list-style-type: none"> • Informationsbrief zu vorbereitenden Untersuchungen • Einladung zu einem persönlichen Termin • Datenerfassungsbogen 	
		Feb. 18	öffentliche Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> • Informationsbrief zu vorbereitenden Untersuchungen • Einladung zu einem persönlichen Termin 	
		April 18	Eigentümer ohne Fort Biehler	<ul style="list-style-type: none"> • Informationsbrief zu vorbereitenden Untersuchungen • Einladung zu Sprechtagen • Datenerfassungsbogen 	
		Brief 2	April 18	öffentliche Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> • Erinnerungsbrief • Datenerfassungsbogen • Einladung zu einem persönlichen Termin
			Mai 18	Eigentümer Fort Biehler	<ul style="list-style-type: none"> • Erinnerungsbrief zum Datenerfassungsbogen • Einladung zu einem persönlichen Termin
			Juni 18	Eigentümer ohne Fort Biehler	<ul style="list-style-type: none"> • Erinnerungsbrief zum Datenerfassungsbogen • Einladung zu einem persönlichen Termin
			Juni 18	weitere Pächter	<ul style="list-style-type: none"> • Informationsbrief zu vorbereitenden Untersuchungen • Einladung zu einem persönlichen Termin • Datenerfassungsbogen
			Juni 18	bereits angeschriebene Pächter	<ul style="list-style-type: none"> • Erinnerungsbrief zum Datenerfassungsbogen • Einladung zu einem persönlichen Termin

Übersicht Stufe 1 + 2 der Betroffenenbeteiligung				
		Monat	Adressat	Art / Inhalt
Stufe 2	Brief 1	Dez. 18	Eigentümer und Mieter Fort Biehler	<ul style="list-style-type: none"> • Informationsbrief zum Vorzugsszenario A • Einladung zu einem persönlichen Termin • Erinnerung an Datenerfassungsbogen
		Dez. 18	Eigentümer ohne Fort Biehler	<ul style="list-style-type: none"> • Informationsbrief zum Vorzugsszenario A • Einladung zu einem persönlichen Termin • Fragebogen
		Dez. 18	öffentliche Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> • Informationsbrief zum Vorzugsszenario A • Einladung zu einem persönlichen Termin • Formale Einleitung von Verkaufsverhandlungen • Fragebogen
		Dez. 18	Pächter	<ul style="list-style-type: none"> • Informationsbrief zum Vorzugsszenario A • Einladung zu einem persönlichen Termin • Fragebogen
	Brief 2	Jan. 19	Eigentümer und Mieter Fort Biehler	<ul style="list-style-type: none"> • Erinnerungsbrief an Datenerfassungsbogen • Einladung zu einem persönlichen Termin
		Jan. 19	Eigentümer ohne Fort Biehler	<ul style="list-style-type: none"> • Erinnerungsbrief an Fragebogen • Einladung zu einem persönlichen Termin
		Jan. 19	öffentliche Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> • Erinnerungsbrief an Fragebogen • Einladung zu einem persönlichen Termin
		Jan. 19	Pächter	<ul style="list-style-type: none"> • Erinnerungsbrief an Fragebogen • Einladung zu einem persönlichen Termin

Tabelle 18: Übersicht Stufe 1 + 2 der Betroffenenbeteiligung im Rahmen der Voruntersuchungen

Ablauf und Reaktion auf die Betroffenenbeteiligung (Rücklaufquote)

Die Betroffenenbeteiligung startete mit einer Öffentlichen Bekanntmachung zu den vorbereitenden Untersuchungen im Bereich Ostfeld am 10. August 2017 im Wiesbadener Kurier.

Darauf aufbauend hatte die erste Stufe der Betroffenenbeteiligung zum Ziel:

- Kontakt mit den Betroffenen aufzunehmen,
- über die vorbereitenden Untersuchungen zu informieren,
- erste personen- und grundstücksbezogene Daten zu ermitteln/verifizieren und
- die Mitwirkungsbereitschaft in Bezug auf die Planung, einen Grundstückstausch oder Verkauf abzufragen.

Da die Gruppe der Anwohner Am Fort Biehler die größte Betroffenengruppe darstellt und in dem Untersuchungsgebiet wohnt, wurde der Beteiligungsprozess mit dieser Gruppe begonnen. Somit erhielten diese bereits im November 2017 eine Einladung zur Auftaktveranstaltung als Hauswurfsendung. Parallel wurde ab November 2017 mit den öffentlichen Eigentümern Kontakt hergestellt, um die für diesen Bereich zuständigen Ansprechpartner zu ermitteln und zu persönlichen Gesprächen einzuladen.

Im Dezember 2017, Januar, Februar und April 2018 wurde ein Informationsbrief zu den vorbereitenden Untersuchungen an die Eigentümer in der Siedlung Am Fort Biehler, die bisher bekannten Pächter und alle anderen privaten sowie öffentlichen Eigentümer versandt. Alle Betroffenen erhielten einen auf ihre Gruppe abgestimmten Datenerfassungsbogen zur Erhebung von persönlichen Daten, Eckwerten zu den Grundstücken und eine erste Abfrage der Betroffenheit und Mitwirkungsbereitschaft. In Bezug auf den persönlichen Kontakt mit der Projektleitung zur Erörterung und Klärung von Fragen erhielten die Betroffenengruppen individuelle Angebote: Den Eigentümern in der Siedlung Am Fort Biehler und den Pächtern wurden persönliche Termine angeboten. Der ebenfalls sehr großen Gruppe der privaten Eigentümer wurde ein wöchentlicher Sprechtag angeboten. Die öffentlichen Eigentümer erhielten zunächst keinen Datenerfassungsbogen, sondern eine persönliche Einladung zu einem Gesprächstermin. Bis auf die Gruppe der Pächter von landwirtschaftlichen Flächen wurde von den anderen Betroffenen das Angebot eines persönlichen Termins oder die Nutzung des Sprechtages kaum in Anspruch genommen.

Es folgte aus diesem Grund zunächst ein Erinnerungsbrief mit Datenerfassungsbogen an die öffentlichen Eigentümer. Im Mai und Juni 2018 folgte ein Erinnerungsbrief an alle weiteren Betroffenengruppen, mit der Bitte den Datenerfassungsbogen ausgefüllt zurückzusenden. Auch diesmal wurde allen Betroffenen die Möglichkeit eines persönlichen Gesprächstermins angeboten. Darüber hinaus wurden an die neu ermittelten Pächter eine Variante des ersten Briefes der Stufe 1 versandt.

Bis Ende August 2018 wurden insgesamt 165 Datenerfassungsbogen zurückgesandt und fanden 31 persönliche Gespräche mit der Projektleitung statt. Es wurden darüber hinaus viele Telefonate mit Betroffenen geführt und Email-Anfragen beantwortet, um Fragen zu klären und Informationen auszutauschen.

Rückläufe und persönliche Gespräche Stufe 1				
	Anzahl gesamt	Rücklauf Datenerfassungsbogen		Persönliche Gespräche
private Eigentümer	176	96	54 %	4
private Eigentümer Siedlung Am Fort Biehler	103	52	50 %	3
landwirtschaftliche Pächter / Landwirte	18	16	89 %	14 + 2
Mieter im Fort Biehler und am Hessler Hof	-	4	-	-
sonstige Nutzer wie Vereine und weitere Pächter z. B. Firmen	-	8	-	4
öffentliche Eigentümer	7	4 (5)	57 %	3 + 1
gesamt	304	164 (165)	54 %	31

Tabelle 19: Rückläufe und persönliche Gespräche Stufe 1

Parallel zu der Betroffenenbeteiligung fanden zahlreiche Veranstaltungen für die Öffentlichkeit zu den Voruntersuchungen und Projektüberlegungen Ostfeld statt (Kap. 4). Auch die Internetpräsenz, der Newsletter und weitere Mitwirkungsmöglichkeiten wurden geschaffen. Das Thema Ostfeld war während des kompletten Voruntersuchungszeitraums auch in der Presse sehr präsent. Auf diese zusätzlichen Möglichkeiten der Informationsbeschaffung und Mitwirkungsmöglichkeiten wurden die Betroffenen in persönlichen Gesprächen und Telefonaten stets hingewiesen. Viele nutzten die Möglichkeit der öffentlichen Informationsveranstaltungen.

Insgesamt wurde in der ersten Beteiligungsstufe ein neutraler bis überwiegend positiver Kontakt zu einem großen Teil (ca. 54 %) der Betroffenen hergestellt. Die Grundstimmung war abwartend, da eine konkrete Planung noch nicht vorlag. Die Datengrundlage zu den Betroffenen und zu den Flächen wurde sukzessive ergänzt und bildete so eine solide Basis für den weiteren Prozess.

Die zweite Stufe der Betroffenenbeteiligung startete mit der Entscheidung zu dem Vorzugsszenario im November 2018. Da die Informationslage zu diesem Prozessstand der vorbereitenden Untersuchungen bereits sehr viel konkreter war als in der ersten Stufe, hatte die Stufe 2 der Betroffenenbeteiligung zum Ziel:

- die konkrete Betroffenheit und Mitwirkungsbereitschaft vor dem Hintergrund des Vorzugsszenarios A abzufragen und
- eine Qualitätssicherung der personen- und grundstücksbezogenen Daten durch eine erneute Abfrage durchzuführen.

So wurden zum Jahreswechsel 2018/19 alle bis dahin bekannten Betroffenen im Untersuchungsgebiet angeschrieben und über den aktuellen Prozesstand sowie das Vorzugsszenario A und den geplanten weiteren Fortgang der Untersuchungen informiert. Die Zahl der betroffenen Eigentümer reduzierte sich durch mitgeteilte Todesfälle und Verkäufe von Grundstücken. Im Prozess wurden weitere Kontakte Am Fort Biehler und am Hessler Hof sowie weitere sonstige Nutzer ermittelt und ergänzt. So stieg die Gesamtzahl der Betroffenen um ca. 48 Personen auf zuletzt 352 Personen.

Rückläufe und persönliche Gespräche Stufe 2				
	Anzahl gesamt	Rücklauf Fragebogen (Datenerfassungsbogen für Siedlung Am Fort Biehler)		Persönliche Gespräche
private Eigentümer	163	87	53 %	24
private Eigentümer Siedlung Am Fort Biehler	87	26	30 %	
landwirtschaftliche Pächter / Landwirte	18	16	89 %	8
Mieter im Fort Biehler und am Hessler Hof	58	7	12 %	1
sonstige Nutzer wie Vereine und weitere Pächter, z. B. Firmen	19	6	31 %	3
öffentliche Eigentümer	7	2	28 %	4
gesamt	352	144	41 %	40

Tabelle 20: Rückläufe und persönliche Gespräche Stufe 2

Alle Betroffenen erhielten in Stufe 2 einen auf ihre Gruppe abgestimmten Fragebogen. Neben der erneuten Abfrage bereits bekannter Daten wurden bei den Eigentümern außerhalb der Siedlung Am Fort Biehler und den Pächtern weitere Daten zum Familien- und Berufsstand abgefragt.

Der Schwerpunkt des Fragebogens lag in diesem Zusammenhang auf der Ermittlung der persönlichen Betroffenheit sowie der Mitwirkungsbereitschaft. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass neben der Beantwortung des Fragebogens bzw. des Datenerfassungsbogens eine persönliche Stellungnahme abgegeben werden könne. Auch wurden alle Betroffenen wieder aufgefordert, einen persönlichen Termin mit der Projektleitung zu vereinbaren.

Die Eigentümer außerhalb der Siedlung Am Fort Biehler erhielten darüber hinaus ein 12-seitiges Info-Handout. Hierin wurden häufig gestellte Fragen – im Kontext einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme – beantwortet. Auch wurde noch einmal das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erläutert. Der sogenannte entwicklungsunbeeinflusste Anfangswert wurde im Kontext des Baugesetzbuches erklärt und zu den jeweiligen Grundstücksarten die Anfangswerte entsprechend dem Gutachten des Gutachterausschusses mitgeteilt (vgl. Anlage 1). Im Detail wurde auch dargelegt, welche Möglichkeiten Eigentümer haben, auf das Vorhaben der Stadt zu reagieren. Ebenso das Thema Betroffenenbeteiligung und in diesem Zusammenhang die Auskunftspflicht wurden abermals erläutert.

Im Planungsprozess zeichnete sich frühzeitig ab, dass die Siedlung Am Fort Biehler in allen Variantenüberlegungen in ihrem jetzigen Bestand erhalten bleiben sollte. Auch im Vorzugsszenario wäre die Siedlung in ihrem jetzigen Bestand an das neue Stadtquartier angedockt. Aus diesem Grund erhielten die dortigen Eigentümer und bekannten Kontakte im ersten Brief der Stufe 2 erneut den bereits bekannten Datenerfassungsbogen.

Im Januar und Februar 2018 wurden aufgrund der nun deutlich ablesbareren Betroffenheit sehr viele Telefonate geführt und Mails beantwortet. Um möglichst viele Rückmeldungen zu erhalten, wurde Ende Januar 2019 ein Erinnerungsschreiben an alle Betroffenen im Untersuchungsgebiet versendet. Bis Ende Februar 2019 wurden insgesamt 144 (ca. 41 %) Fragebogen und Datenerfassungsbogen abgegeben.

72 Eigentümer haben sich in beiden Phasen nicht zurückgemeldet. Hierunter sind sowohl die durch Verwandte mitgeteilten Todesfälle als auch Mitglieder von Erbgemeinschaften enthalten, die sich durch einen Sprecher vertreten lassen. Vor allem der letztere Punkt ist in Bezug auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zu berücksichtigen.

In der Gesamtbetrachtung der beiden Beteiligungsstufen wird deutlich, dass die Eigentümer und die Pächter sich von den vorbereitenden Untersuchungen sehr betroffen fühlen. 70 private Eigentümer, 18 private Eigentümer aus der Siedlung Am Fort Biehler und 16 Pächter / Landwirte

sendeten in beiden Stufen den Datenerfassungsbogen bzw. Fragebogen ausgefüllt zurück.

Dies ist insofern bemerkenswert, da die Dokumente mehrseitig waren und viele Informationen in beiden Stufen abgefragt wurden, um eine hohe Datensicherheit zu erzielen.

Darüber hinaus nahmen nun doch einige Betroffene das Angebot eines persönlichen Gesprächs mit der Projektleitung an. Insgesamt wurden 40 solcher Gespräche im Februar 2019 geführt. Vor allem Pächter und Eigentümer suchten die persönliche Kommunikation. Die öffentlichen Eigentümer nahmen zum Teil die Möglichkeit eines persönlichen Termins wahr. Hierbei wurde das Gutachten zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert für das Gebiet Ostfeld des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden übergeben (vgl. Anlage 1).

In beiden Befragungsstufen wurden die privaten Eigentümer nach ihren Anregungen, Fragen, Bedenken oder Erwartungen gefragt. Folgende Aussagen wurden wiederholt genannt und sollten im weiteren Prozess mit den privaten Eigentümern Berücksichtigung finden:

- Der Anfangswert sei zu niedrig, das Gutachten sei nicht neutral, Gewinnerwirtschaftung der Stadt durch zu niedrigen Anfangswert.
- Es wurde Unwille gegen das Instrument einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und gegen Enteignung geäußert. Das Verfahren solle eingestellt werden.
- Die Landwirtschaft solle geschützt bzw. unterstützt werden. Landwirtschaftliche Flächen und auch Natur sollen erhalten bleiben, geschützt und ausgebaut werden.
- Andere Baugebiete sollen vorrangig fertiggestellt, Flächen nicht verbraucht werden.
- Zur Sprache kamen die Themen Verkehr, Verkehrsführung, Verkehrskollaps, Lärm und CityBahn.
- Einzelthemen wie keine Gewerbeansiedlung, Angst vor Trabantsiedlung bzw. zu hohe und zu dichte Bebauung, die Mülldeponie zu nah am Wohngebiet, Flugrouten und Klima.
- Und auch individuelle Themen wie, ideelle Werte eines Grundstückes, ungeregelte oder auch unbekannte Erbangelegenheiten.

Auch die privaten Eigentümer der Siedlung Am Fort Biehler wurden zu ihren Erwartungen und Bedenken befragt. Durch die konkretere Betroffenheit, da sehr viele Eigentümer auch selbst in der Siedlung leben, stehen hier andere Themen im Fokus:

- Verkehrsführung an der Boelckestraße, Belastung durch die Boelckestraße und Lärmschutz
- Schutz der Siedlungsstruktur, Fort Biehler soll im Bestand bestehen bleiben, Schutz des Wäldchens als Teil der Siedlung Am Fort Biehler

- Ablehnung / Befürwortung einer Maßnahme (11 / 9 Nennungen)
- Kosten, Erschließungskosten, Wert des Grundstückes und Wertentwicklung
- Unruhe durch die Bautätigkeiten, sinkende Lebensqualität
- Einzelthemen waren u. a. Frischluftschneise, Klima, Müllverbrennung, zukünftige Bauweise, Abstand zur Siedlung, Bedenken wegen soz. Wohnungsbau, Nachbarschaft, Belastung während des Baus, Altlasten im Fort Biehler, Belastung durch Fluglärm.

In der Stufe 2 wurden die privaten Eigentümer außerhalb der Siedlung Am Fort Biehler sowie die Pächter u. a. gefragt, ob sie mit ihrem persönlichen Informationsstand zufrieden seien. 70 Eigentümer beantworteten diese Frage. Davon waren 49 zufrieden mit ihrem Informationsstand. Die restlichen Eigentümer wünschen sich:

- einen detaillierteren Entwurf
- mehr individuelle Antworten zu ihrem Grundstück, Informationen allgemeiner Art zu ihrem Grundstück
- Verkehrsführung im Strukturkonzept, Einsicht der Gutachten zu Themen Verkehr, Fluglärm, Umwelt & Klima
- Kostenübersicht für Eigentümer, konkrete Investitionsmöglichkeiten
- einen genaueren Zeitplan
- ein transparenteres Verfahren

Bei den landwirtschaftlichen Pächtern antworteten 15 auf die Frage nach dem persönlichen Informationsstand. 10 landwirtschaftliche Pächter waren mit ihrem persönlichen Informationsstand zu den vorbereitenden Untersuchungen im Bereich Ostfeld zufrieden. Die landwirtschaftlichen Pächter wünschten sich vor allem eine frühzeitige Einbindung und individuelle, auf sie zugeschnittene Informationen. Einige äußerten aber auch ihre Skepsis wegen bisherigen Erfahrungen.

Durch den persönlichen Kontakt mit der Projektleitung und zum Team Ostfeld haben sich unabhängig voneinander mehrere Betroffene für das kooperative und offene Verhalten, die Gesprächsbereitschaft und die Informationspolitik bedankt. Es konnte eine gute Vertrauensbasis, vor allem in der Gruppe der landwirtschaftlichen Pächter, geschaffen werden. Tatsächlich waren auch die Gespräche und Telefonate mit den Eigentümern und zum Teil mit den Anwohnern der Siedlung Am Fort Biehler durchaus positiv. Zum Ende der Voruntersuchungen kann in Bezug auf die Betroffenen im Untersuchungsgebiet eine eher positive Grundstimmung konstatiert werden. Dies spiegelt sich auch in den Zahlen der Mitwirkungsbereitschaft bzw. bedingten Mitwirkungsbereitschaft wider (vgl. Kap. 3.2 und 3.3).

3.2 Das Ergebnis der Erörterungen mit den Grundstückseigentümern

Betroffene Flächen der Grundstückseigentümer

Betrachtet man die Eigentumsverhältnisse nach den im Strukturkonzept (vgl. Kap. 5.3) für eine mögliche Entwicklung benannten Bereichen, fällt auf, dass sich im Gewerbegebiet B1 bereits ca. 69 % und das komplette Gewerbegebiet B2 im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befinden. Etwa 31 % der Fläche B1, bestehend aus 24 Grundstücken, befindet sich im privaten Eigentum.

Im Bereich des geplanten Stadtquartiers sind bereits etwa 83 % in öffentlicher Hand. Im Einzelnen sind ca. 39 % des geplanten Stadtquartiers im Besitz des Landes Hessen, vertreten durch die HLG. Das Wäldchen sowie ein Streifen von Freizeitgärten parallel zu den Grundstücken an der Boelckestraße sind fiskalisches Eigentum des Bundes, verwaltet von der BImA. Der Bereich der Freizeitgärten soll laut Strukturkonzept nicht entwickelt werden. Der Landeshauptstadt Wiesbaden gehören bereits ca. 28 % der Fläche des geplanten Stadtquartiers. 2 % der Flächen befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Mainz; dies sind hauptsächlich einzelne Wegeabschnitte zwischen den Feldern. Noch etwa 17 %, bestehend aus 23 Grundstücken, befinden sich im Besitz von 22 privaten Eigentümern. Eine einzige private Eigentümergemeinschaft (3 Eigentümer) über 5 kleinere Grundstücke im westlichen Bereich des geplanten Stadtquartiers ist in besonderer Art und Weise von den Planungsüberlegungen betroffen, da zwei der Eigentümer selbst vor Ort leben.

Das Strukturkonzept sieht vor, dass die Siedlung Am Fort Biehler sowie auch das Gelände des Hessler Hofes unverändert bestehen bleiben. Als Abstandsfläche zum neuen Stadtquartier werden im nördlichen Bereich die gepachteten Freizeitgärten der Anwohner an der Boelckestraße sowie ein geplanter Grünzug zu den Häusern auf der südlichen Straßenseite Am Fort Biehler genutzt.

Dennoch kann die Siedlung in besonderer Art und Weise von den Planungen für ein Stadtquartier in unmittelbarer Nachbarschaft betroffen sein. Auch wenn in Art und Gestalt der bestehenden Siedlung nichts geändert würde, erfolgt durch die Nachbarschaft zum neuen Stadtquartier eine Wertsteigerung der Grundstücke. Ob sich hieraus ggf. auch eine Ausgleichszahlung ergibt, ist im Rahmen der weiteren Diskussion zur Vorbereitung eines Satzungsbeschlusses zu klären.

Welche Eigentumsflächen von Erschließungstrassen betroffen sein können, bleibt in diesem Stadium ebf. unberücksichtigt.

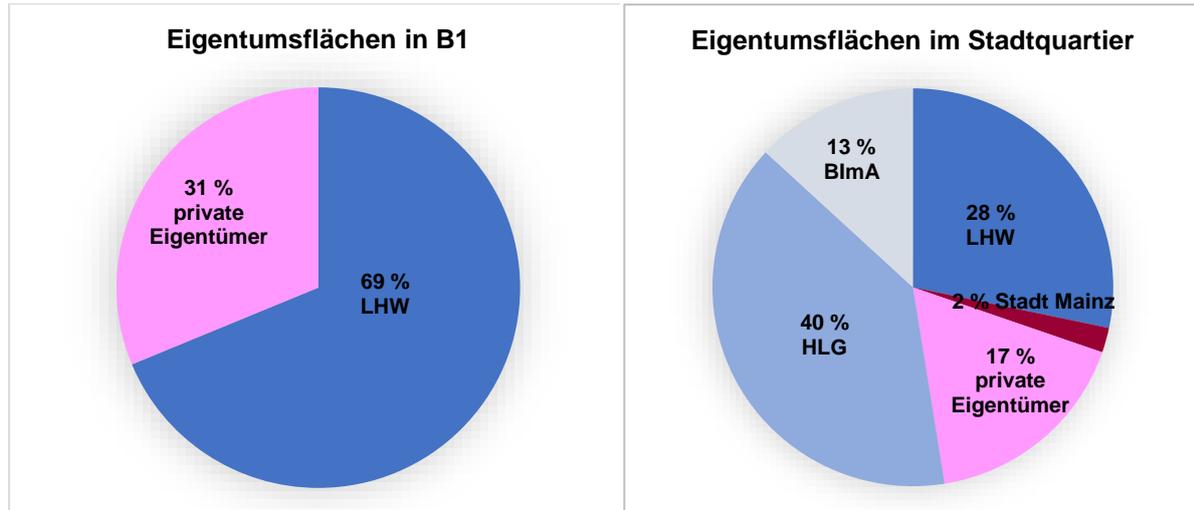


Abbildung 54: Eigentumsflächen in B1, Stadtquartier

Eigentümer	B1		B2		Stadtquartier	
	ha	Eigentümer	ha	Eigentümer	ha	Eigentümer
Private Eigentümer	8,2	34	-	-	13,1	22
Private Eigentümer Fort Biehler	-	-	-	-	-	-
Landeshauptstadt Wiesbaden	18,2	1	31,5 (+8,7)	1	22,1	1
Bundesstraßenverwaltung, vertreten durch Hessen Mobil	-	-	-	-	-	-
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)	-	-	-	-	10,5 (+3,2)	1
Hessische Landesgesellschaft mbH (HLG)	-	-	-	-	30,4	1
DB Netz AG	-	-	-	-	-	-
Landeshauptstadt Mainz	-	-	-	-	1,7	1
Evangelische Paulusgemeinde	-	-	-	-	-	-

Tabelle 21: Eigentumsflächen in B1, B2, Stadtquartier

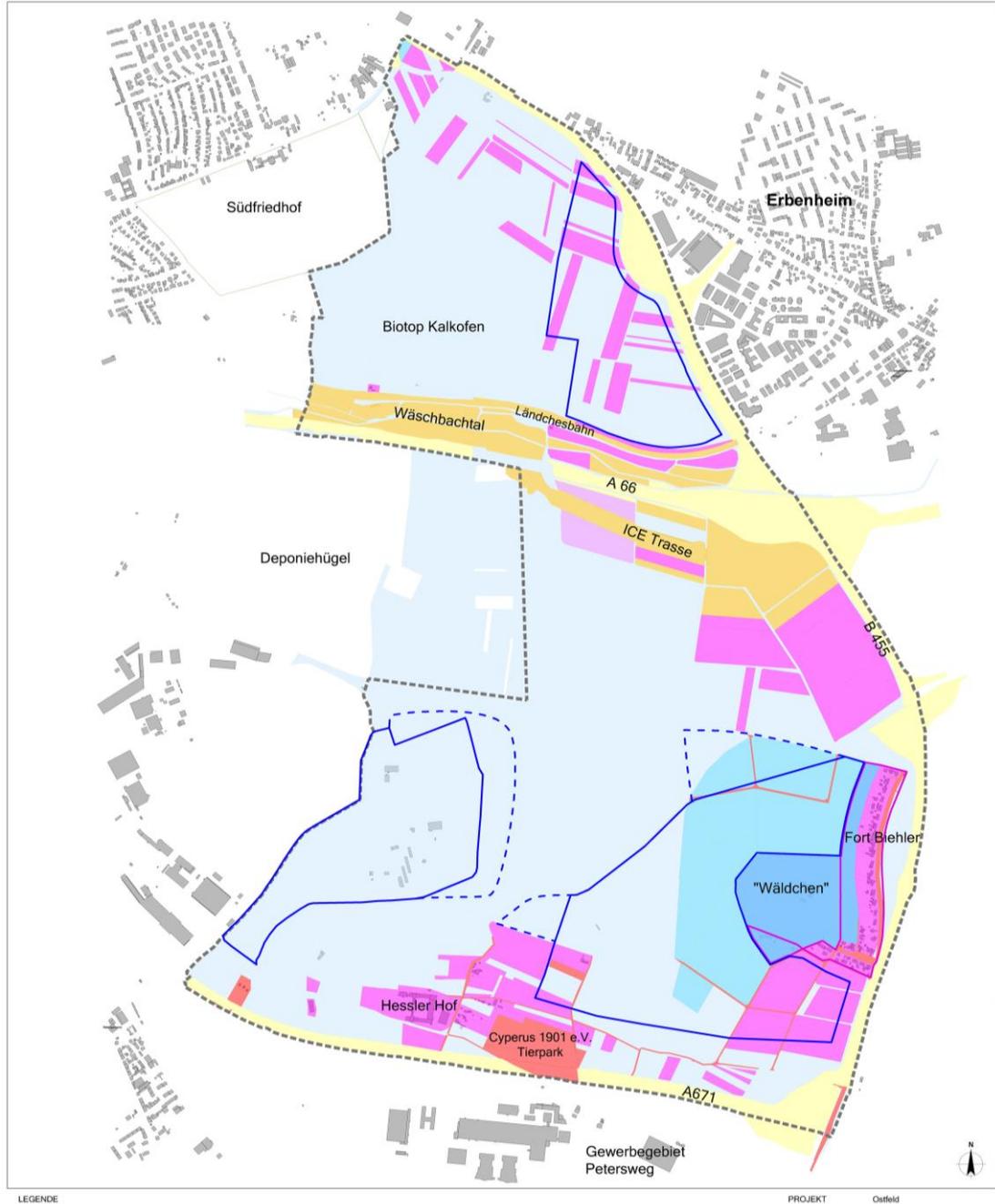


Abbildung 55: Eigentumsflächen im Untersuchungsgebiet Ostfeld

Ergebnisse der Betroffenenbeteiligung für die Grundstückseigentümer

Um die Betroffenheit entsprechend gewichten zu können, müssen auch individuelle Folgen für jeden einzelnen Betroffenen bekannt sein. Hierzu wurden personenbezogene Daten erhoben und im Dialog mit den Eigentümern persönliche Ansprüche oder Interessen ermittelt. Wenn diese durch die Eigentümer nicht mitgeteilt wurden, können sie nach Beschluss einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht berücksichtigt werden, da keine Kenntnis vorlag (siehe Kap. 3.1).

Auf der Grundlage des Vorzugsszenarios, welches die geplanten Gewerbegebiete B1, B2 und das Stadtquartier umfasste, wurde in Stufe 2 die persönliche Betroffenheit für die privaten Eigentümer konkreter ablesbar. Entsprechend gab es im Fragebogen eine Frage zur Existenzgefährdung, falls eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, wie im Vorzugsszenario dargestellt, umgesetzt würde. Von den 82 privaten Eigentümern, die diese Frage beantworteten, gab die Mehrheit (64 von 82) an, durch eine Umsetzung der Maßnahme nicht existenzgefährdet zu sein. 6 private Eigentümer gaben an, existenzgefährdet zu sein, darunter ein Landwirt. 12 private Eigentümer antworteten, dass sie evtl. existenzgefährdet sein könnten, darunter die verbleibenden 6 Landwirte mit privaten Flächen im Untersuchungsgebiet. Die Betroffenheit der Landwirte wird im Kap. 3.3 ausführlich dargestellt. Eine angezeigte Existenzgefährdung privater Eigentümer ist im weiteren Verfahren zu überprüfen und Strategien zu entwickeln, diese Gefährdung möglichst zu verhindern.

Vor diesem Hintergrund wurde die Tausch-, Verkaufs- und/oder Investitionsbereitschaft der privaten Eigentümer im Fragebogen abgefragt. In der Stufe 1 der Betroffenenbeteiligung beantworteten insgesamt 83 private Eigentümer die Frage, ob ein Grundstückstausch für sie in Frage käme. Nur 7 Eigentümer waren zu diesem Zeitpunkt zu einem Grundstückstausch bereit. 39 private Eigentümer gaben an evtl. für einen Tausch zur Verfügung zu stehen, 37 private Eigentümer lehnten einen Tausch ab. Dieses Bild änderte sich in der zweiten Stufe nicht wesentlich. Von 85 privaten Eigentümern, welche die Frage nach einem Tausch beantworteten, waren 7 tauschbereit, 41 offen oder unter bestimmten Bedingungen zu einem Tausch bereit und 37 von ihnen lehnten einen Grundstückstausch ab.

Die Antworten der privaten Eigentümer zu ihrer Verkaufsbereitschaft zeigen über beide Beteiligungsstufen einen differenzierteren Trend. In Stufe 1 waren von 81 privaten Eigentümern, welche diese Frage beantworteten, 17 verkaufsbereit und 46 evtl. verkaufsbereit. Nur 18 private Eigentümer lehnten einen Verkauf ihres Grundstückes ab. Dieses Bild wiederholt sich in Stufe 2. Hier waren von 84 privaten Eigentümern, welche die Frage beantworteten, 21 verkaufsbereit und 42 evtl. bzw. unter bestimmten Bedingungen bereit, ihr Grundstück zu veräußern. 21 private Eigentümer lehnten in Stufe 2 den Verkauf ihres Grundstücks zum Anfangswert ab.

In Stufe 2 wurden die privaten Eigentümer außerdem gefragt, ob sie sich durch eigene Investitionen an der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Bereich Ostfeld beteiligen würden. Von 75 privaten Eigentümern, welche diese Frage beantworteten, waren 10 direkt an eigenen Investitionsmöglichkeiten interessiert und 26 offen dafür bzw. unter bestimmten Voraussetzungen. Für 39 private Eigentümer stellt dies keine Alternative dar.

Im Datenerfassungsbogen für die privaten Eigentümer der Siedlung Am Fort Biehler wurde weder nach der Tausch- noch der Verkaufsbereitschaft gefragt, da die Siedlung Am Fort Biehler wie bereits in Kap. 5 erläutert, nicht in ihrem Bestand geändert werden soll. Bezugnehmend auf den Rücklauf der Datenerfassungsbögen in der Betroffenenbeteiligung Stufe 1 und Stufe 2 (siehe Kap. 3.1) kann festgehalten werden, dass nicht alle Eigentümer von Grundstücken in der Siedlung Am Fort Biehler eine Entwicklung ablehnen. Auch das Thema Wertsteigerung der Grundstücke wurde mehrfach thematisiert und ist den Eigentümern bewusst. Das damit verknüpfte Thema der möglichen Ausgleichsbeträge wurde nicht mit den privaten Eigentümern von Grundstücken in der Siedlung Am Fort Biehler besprochen, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht geklärt ist, ob die Siedlung Am Fort Biehler Teil des Entwicklungsbereiches sein soll.

Private Eigentümer	Rückmeldung	Tausch				Verkauf				Eigene Investitionen			
		n	ja	evtl.	nein	n	ja	evtl.	nein	n	ja	evtl.	nein
Stufe 1	96	83	7	39	37	81	17	46	18		-	-	-
Stufe 2	87	85	7	41	37	84	21	42	21	75	10	26	39

Tabelle 22: Übersicht Befragungsergebnisse zur Mitwirkungsbereitschaft private Eigentümer

Auch die öffentlichen Eigentümer wurden nach ihrer Tausch-, Verkaufs- und Investitionsbereitschaft befragt. Von den 7 öffentlichen Eigentümern sind die Landeshauptstadt Mainz in Teilen, die HLG (in Vertretung für das Land Hessen) und die Ev. Paulusgemeinde unter bestimmten Bedingungen zu einem Tausch von Grundstücken bereit. Die BlmA (in Vertretung für den Bund) lehnt einen Grundstückstausch ab.

In der ersten Beteiligungsstufe war nur die BlmA zu einem Grundstücksverkauf bereit. Die Landeshauptstadt Mainz und die HLG gaben an in Teilen oder unter bestimmten Voraussetzungen zu einem Verkauf bereit zu sein. Dieses Stimmungsbild wechselte in der zweiten Stufe deutlich.

Kein öffentlicher Eigentümer ist zu einem Verkauf zu den bekannten Anfangswerten bereit, die Landeshauptstadt Mainz bedingt.

Von den öffentlichen Eigentümern sind die Paulusgemeinde und Hessen mobil an eigenen Investitionen interessiert.

Öffentliche Eigentümer	Tausch			Verkauf			Eigene Investitionen		
	ja	evtl.	nein	ja	evtl.	nein	ja	evtl.	nein
Stufe 1		Mainz HLG	BlmA	BlmA	Mainz HLG		-	-	-
Stufe 2		Ev. Paulus-gem.	BlmA Hessen Mobil		Mainz	BlmA Ev. Paulus-gem. Hessen Mobil	Ev. Paulus-gem.		Hessen Mobil

Tabelle 23: Übersicht Befragungsergebnisse zur Mitwirkungsbereitschaft öffentliche Eigentümer

Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer

In Bezug auf die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer lässt sich Folgendes ableiten: Insgesamt ist die Tauschbereitschaft bei den privaten Eigentümern eher gering. Die Verkaufsbereitschaft ist deutlich ausgeprägter. 8 private Eigentümer waren über beide Stufen hinweg zum sofortigen Verkauf ihres Grundstückes bereit. Weitere 13 private Eigentümer sind zusätzlich vor dem Hintergrund des in Stufe 2 vorgestellten Anfangswertes zum Verkauf bereit. Darüber hinaus zeigen sich 41 der Eigentümer (Stufe 2) unter bestimmten Voraussetzungen durchaus offen für den kommenden Prozess und äußern sich bedingt verkaufsbereit. Der Anfangswert erscheint vielen als zu niedrig. Auch wenn den privaten Eigentümern das Instrument der eingefrorenen Bodenwerte sowie der Bezug zu einem Endwert erläutert wird, sehen sich die meisten privaten Eigentümer nicht dem Allgemeinwohl verpflichtet. Private Investitionen können sich aktuell nur wenige private Eigentümer vorstellen, was, wie die Bemerkungen zu dieser Frage zeigen, sowohl mit dem aktuellen Planungsstand als auch mit dem hohen Alter der Eigentümer zusammenhängt.

Bezogen auf die geplanten Gebiete sind bereits in diesem Stadium der Voruntersuchungen 8 von 34 privaten Eigentümern im Gewerbegebiet B1 zu einem sofortigen Verkauf ihrer Grundstücke zum Anfangswert bereit sowie 4 von 24 privaten Eigentümern im Bereich des geplanten Stadtquartiers. Da einige Grundstücke Erben- oder Eigentümergemeinschaften gehören, ist das

Ergebnis nochmal differenzierter betrachtet worden. So könnten 5 Grundstücke im Gewerbegebiet B1 und 3 Grundstücke im Bereich des Stadtquartiers, welche Einzeleigentümern gehören, sofort angekauft werden.

Für die Eigentümergemeinschaft im westlichen Bereich des geplanten Stadtquartiers, welche in Teilen selbst vor Ort lebt, stellt die Umsetzung einer städtebaulichen Planung in Anlehnung an das aktuelle Strukturkonzept ggf. einen extremen Eingriff dar. Zum jetzigen Zeitpunkt lehnen die Eigentümer die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ab und sind nicht mitwirkungsbereit. Aufgrund der Lage ist es nicht möglich, diese Grundstücke bei den Planungsüberlegungen außen vor zu lassen. Es muss also geprüft werden, wie diese 5 kleinen zusammenhängenden Grundstücke eingebunden werden können. Mit den Eigentümern ist ein intensiver Dialog erforderlich und es müssen individuelle Lösungen entwickelt werden. Eine Integration in das geplante Stadtquartier oder auch ein Neubau ist zu bedenken. Hier ist eine starke Betroffenheit der privaten Eigentümer festzustellen, welche sich zu diesem Stadium der Voruntersuchungen noch nicht genauer definieren lässt. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange dieser Eigentümergemeinschaft nochmal zu gewichten.

Ebenso müssen die privaten Eigentümer, welche eine reelle oder mögliche Existenzgefährdung angezeigt haben, in den kommenden Prozess integriert werden. Ziel sollte auch hier sein, über individuelle Lösungen eine Existenzgefährdung zu vermeiden.

Wie mit der Wertsteigerung der Grundstücke in der Siedlung Am Fort Biehler umgegangen werden kann, muss mit Abgabe des Voruntersuchungsberichts diskutiert werden. Sollte die Siedlung Am Fort Biehler Teil des Entwicklungsbereiches sein und sich dadurch eine Existenzgefährdung der Grundstückseigentümer ableiten, müssen Strategien zur Abwendung dieser Gefährdung gefunden werden.

Es ist erstaunlich, dass in Bezug auf alle öffentlichen Eigentümer festgehalten werden kann, dass trotz der fachlichen Kenntnis des Instrumentes einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165ff BauGB alle einem Verkauf zunächst nicht zustimmen. Grundsätzlich werde ein Verkauf im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung nicht abgelehnt. Der Verkaufspreis sei jedoch zu gering. Hier müssen intensive Gespräche folgen.

So kann festgehalten werden, dass die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer insgesamt nur in Teilen besteht, bzw. hauptsächlich unter anderen Bedingungen (höherer Anfangswert).

3.3 Das Ergebnis der Erörterungen mit sonstigen Betroffenen: Landwirte, Pächter, Betriebe, Vereine, Anwohner der Siedlung Am Fort Biehler und weitere Nutzer

Betroffene Flächen der landwirtschaftlichen Pächter / Landwirte

Die Flächen im geplanten Gewerbegebiet B1 und im Stadtquartier werden aktuell fast gänzlich landwirtschaftlich genutzt. Im geplanten Gewerbegebiet B2 wird keine Landwirtschaft betrieben.

Das Gewerbegebiet B1 wird ausgenommen der Wegeflächen komplett landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die 26,5⁴⁰ ha im geplanten Gebiet B1 werden von zwölf Pächtern genutzt. Die Flächen gehören, wie im Kap. 2.4.2 dargestellt, zum größten Teil (zu etwa 70 %, ca. 18,2 ha) der Landeshauptstadt Wiesbaden. Etwa 8,2 ha sind im privaten Besitz, davon gehören etwa 2,45 ha drei Landwirten. Die Fläche B1 verteilt sich auf zwölf Landwirte, die Hälfte davon ist mit kleinen Pachtflächenanteilen unter 1,5 ha betroffen. Des Weiteren sind ein Landwirt mit knapp über 2 ha, drei Landwirte mit ca. 3-3,5 ha und zwei Landwirte mit größeren Flächenanteilen von ca. 4,5 und ca. 5,8 ha betroffen.

Im Bereich des geplanten Stadtquartiers werden aktuell ca. 65,7⁴¹ ha der Flächen landwirtschaftlich genutzt. Fast die Hälfte der landwirtschaftlichen Flächen (rund 30,4 ha) werden durch die Hessische Landgesellschaft mbH an sieben Landwirte verpachtet. Weitere etwa 22,1 ha verpachtet die Landeshauptstadt Wiesbaden an diese Landwirte. Von den ca. 13,1 ha Flächen von privaten Eigentümern gehören ca. 3 ha einem einzigen Landwirt selbst. Im geplanten Stadtquartier bewirtschaften insgesamt elf Pächter Flächen. Die bewirtschafteten Flächenanteile der einzelnen Landwirte im Bereich des Stadtquartiers sind größer als die bewirtschafteten Flächen im geplanten Gewerbegebiet B1. Nur 3 Landwirte haben Flächen unter etwa 3,2 ha. Drei Landwirte bewirtschaften Flächenanteile zwischen ca. 5,1-6,5 ha, vier Landwirte Flächenanteile zwischen ca. 7,1-9,9 ha. Ein Landwirt hat etwa 14,1 ha zu bewirtschaftende Fläche.

Die Flächen im geplanten Gewerbegebiet B1 und dem Stadtquartier werden insgesamt von 16 Pächtern bewirtschaftet, von denen 11 Vollerwerbslandwirte sind. 7 Pächter haben Flächen in den vorgenannten Gebieten. Zu beachten ist auch, dass sich mehrere landwirtschaftliche Pächter in ihrer Fruchtfolge Flächen mit anderen landwirtschaftlichen Pächtern teilen. Darüber hinaus sind die Laufzeiten der Pachtverträge zu berücksichtigen.

Wie im Kap. 2.4.3 dargestellt, pachten die Landwirte im Untersuchungsgebiet hauptsächlich Flächen der Landeshauptstadt Wiesbaden und der Hessische Landgesellschaft (HLG).

⁴⁰ Siehe Flächenangaben zum Strukturkonzept (Kap. 5)

⁴¹ Siehe Flächenangabe zum Strukturkonzept (Kap. 5) – nach grafischer Überprüfung reduziert um andere Nutzungen nördlich Cyperus/Tiergarten.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden vergibt Pachtverträge mit einer Laufzeit von einem Jahr. Die Laufzeiten der Pachtverträge von privaten Flächen sind nicht bekannt. Die HLG teilte im Rahmen der Voruntersuchung mit, dass alle Pachtverträge, die eine Laufzeit von 12 Jahren hatten, zum 30.09.2021 auslaufen. Im Hinblick auf die vorbereitenden Untersuchungen und einem möglichen Satzungsbeschluss würden die Flächen über diesen Zeitpunkt hinaus nicht neu verpachtet. In den Pachtverträgen ist keine Verlängerung oder ein Ersatz vorgesehen. Das wirtschaftliche Betriebskonzept aller betroffener Landwirte, welches sich zu einem großen Teil auf Pachtflächen stützt, ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Welche landwirtschaftlichen Flächen neben dem geplanten Gewerbegebiet B1 und dem Stadtquartier außerdem von Erschließungstrassen betroffen sein können, bleibt in diesem Stadium unberücksichtigt.

Die folgende Tabelle erlaubt einen Überblick über alle bewirtschafteten Flächen der 18 Landwirte.

	Angabe im DEB + Fragebogen + persönliche Gespräche Evaluation durch SEG Wiesbaden mbH						
landwirtschaftliche Pächter / Landwirte	Summe aller bewirtschaft. Flächen im gesamten U-Gebiet	Summe betroffener Flächen in B1 + Stadtquartier	Summe betroffener Eigentumsflächen in B1 + Stadtquartier	betroffene Flächen in B1	betroffene Eigentumsflächen in B1	betroffene Flächen im Stadtquartier	betroffene Eigentumsflächen im Stadtquartier
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Pächter A	21,83	20,00	1,10	5,85	1,10	14,15	-
Pächter B	13,32	8,01	0,30	2,15	0,30	5,86	-
Pächter C	6,98	0,82	-	0,27	-	0,55	-
Pächter D	16,90	10,68	-	3,51	-	7,16	-
Pächter E	6,55	3,22	-	3,22	-	-	-
Pächter F	11,13	8,84	-	-	-	8,84	-
Pächter G	5,16	5,16	3,04	-	-	5,16	3,04
Pächter H	2,96	o.A.	1,81	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.
Pächter I	7,65	4,52	-	4,52	-	-	-
Pächter J	2,22	0,97	-	0,97	-	-	-
Pächter K	9,48	7,28	-	0,76	-	6,52	-
Pächter L	8,53	2,00	-	-	-	2,00	-
Pächter M	7,59	keine Flächen in B1 + SQ		-	-	-	-
Pächter N	33,92	11,27	5,11	1,31	-	9,96	-
Pächter O	11,77	1,44	2,07	1,44	-	-	-
Pächter P	7,49	1,16	-	1,16	-	-	-
Pächter Q	12,92	11,49	1,05	3,22	1,05	8,27	-
Pächter R	14,37	3,22	-	-	-	3,22	-

Tabelle 24: Betrachtung der Flächenanteile der landwirtschaftlichen Pächter im Untersuchungsgebiet

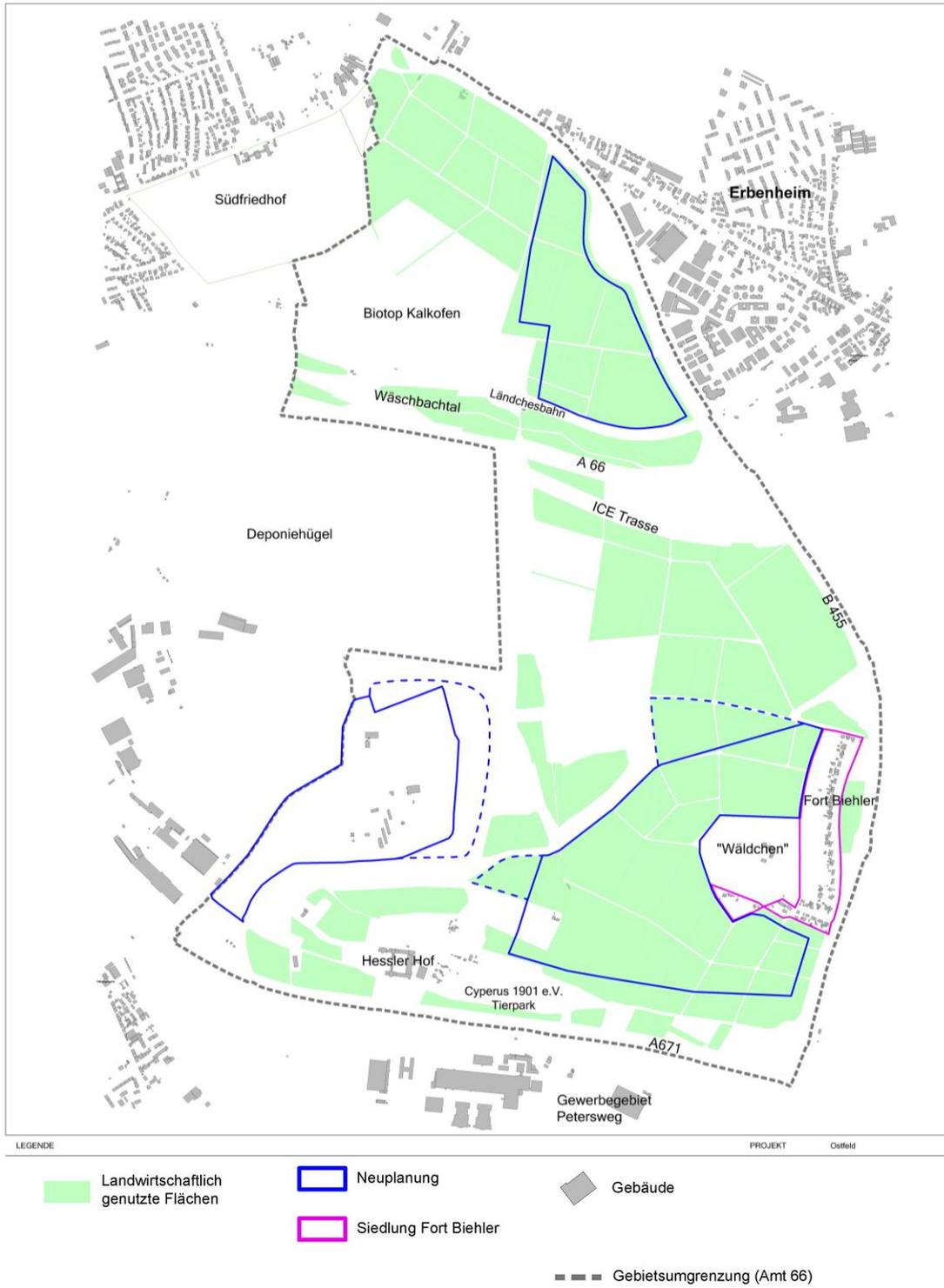


Abbildung 56: Landwirtschaftlich genutzte Flächen im Untersuchungsgebiet

Ergebnisse der Betroffenenbeteiligung für die landwirtschaftlichen Pächter / Landwirte

Wie im Kap. 3.1 beschrieben, bestand im Rahmen der Betroffenenbeteiligung ein enger Kontakt zu 18 landwirtschaftlichen Pächtern.

In der Stufe 1 der Betroffenenbeteiligung waren insgesamt 15 von 18 landwirtschaftlichen Pächtern mitwirkungsbereit. 13 landwirtschaftliche Pächter beantworteten die Frage zur Bereitschaft für einen Flächentausch positiv. 2 landwirtschaftliche Pächter waren bedingt zu einem Tausch der Flächen bereit. Ein Pächter beantwortete diese Frage nicht. Der Rücklauf der Fragebogen aus Stufe 2 bestätigte im Grundsatz dieses Ergebnis: 16 von 18 landwirtschaftlichen Pächtern teilten erneut ihre Mitwirkungsbereitschaft mit, 2 Pächter beantworteten in dieser Phase den Fragebogen nicht, allerdings waren nach Kenntnis der sich konkretisierenden Planungsvorstellung des Vorzugsszenarios jetzt nur noch 6 landwirtschaftliche Pächter uneingeschränkt zu einem Tausch ihrer Flächen bereit, die restlichen 10 landwirtschaftlichen Pächter lediglich bedingt.

Außerdem wurde bei der 2. Beteiligungsstufe im Fragebogen konkret abgefragt, wieviel Fläche im Verhältnis zu ihrer bewirtschafteten Gesamtfläche, die landwirtschaftlichen Pächter innerhalb des gesamten Untersuchungsgebiets haben, und ob ihr Betrieb bei einer Entwicklung im Bereich Ostfeld existenzgefährdet sein könnte. 14 von 16 landwirtschaftlichen Pächtern gaben an, bei Wegfall der Pachtflächen im Untersuchungsgebiet Ostfeld in ihrer Existenz gefährdet zu sein, da es sich dabei um mehr als 10 % ihrer bewirtschafteten Flächen handele und sie auf alle Flächen angewiesen seien. Aufgrund der vorliegenden Flächenangaben der landwirtschaftlichen Pächter zum Untersuchungsgebiet und der Verteilung in den geplanten Gebieten B1 sowie dem Stadtquartier, lässt sich eine Existenzgefährdung nicht bei allen landwirtschaftlichen Pächtern nachvollziehen. Daten zu Betriebsgrößen liegen derzeit für keinen der Betriebe vor. Gefährdungen der betrieblichen Existenz wird die Landeshauptstadt Wiesbaden mit entsprechenden individuellen Lösungen begegnen, wie z. B. dem Angebot von Tauschland. Der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Untersuchungsgebiets muss im Hinblick auf die Gesamtfläche der einzelnen Betriebe im weiteren Verfahren noch differenziert betrachtet werden.

Es ist ablesbar, dass 8 landwirtschaftliche Pächter / Landwirte im Verhältnis zu ihrer gesamtbewirtschafteten Fläche im Untersuchungsgebiet nur in geringem Maß (Verlust von max. 3,2 ha) von den geplanten Gebieten B1 und dem Stadtquartier betroffen wären. Zwei Pächter sind in einem besonderen Maß betroffen. Ein landwirtschaftlicher Pächter / Landwirt würde 20 ha Flächenverluste erfahren. Ein landwirtschaftlicher Pächter / Landwirt würde durch die Umsetzung der Maßnahme seine kompletten Flächen (5,16 ha) innerhalb des Untersuchungsgebiets verlieren (vgl. Tabelle 25).

Landwirtschaftliche Pächter	Angabe im Fragebogen			Angabe im DEB + Fragebogen + persönliche Gespräche Evaluation durch SEG Wiesbaden mbH		
	Vollerwerb/ Nebenerwerb	Existenzgefährdet?	Flächenanteil im U-Gebiet zur gesamtbewirtschafteten Fläche	Summe aller bewirtschafteten Flächen im gesamten U-Gebiet ha	Summe betroffener Flächen in B1 + Stadtquartier ha	Flächen werden ganz / in Teilen mit anderen Pächtern bewirtschaftet.
Pächter A	VE	ja	20 %	21,83	20,00	ja
Pächter B	VE	evtl.	25 %	13,32	8,01	nein
Pächter C	NE	ja	25 %	6,98	0,82	nein
Pächter D	NE	ja	36 %	16,90	10,68	ja
Pächter E	VE	ja	35 %	6,55	3,22	ja
Pächter F	VE	ja	18,5 %	11,13	8,84	nein
Pächter G	VE	k.A.	k.A.	5,16	5,16	ja
Pächter H	NE	nein	10 %	2,96	o.A.	o.A.
Pächter I	NE	ja	35 %	7,65	4,52	nein
Pächter J	VE	k.A.	k.A.	2,22	0,97	nein
Pächter K	VE	ja	20 %	9,48	7,28	ja
Pächter L	NE	ja	10 %	8,53	2,00	ja
Pächter M	NE	(ja)	15 %	7,59	-	ja
Pächter N	VE	ja	40 %	33,92	11,27	ja
Pächter O	NE	ja	50 %	11,77	1,44	ja
Pächter P	VE	ja	27 %	7,49	1,16	nein
Pächter Q	VE	ja	15,5 %	12,92	11,49	ja
Pächter R	VE	ja	25 %	14,37	3,22	nein

Tabelle 25: Betrachtung der Existenzgefährdung im Zusammenhang mit den betroffenen landwirtschaftlichen Flächen

Mitwirkungsbereitschaft der landwirtschaftlichen Pächter / Landwirte

Nach Auswertung aller Unterlagen und Gespräche ist festzuhalten, dass alle 18 landwirtschaftlichen Pächter mitwirkungsbereit sind. Wesentlich ist für sie, dass sie keine Flächen verlieren und entsprechendes Ersatzland zur Verfügung gestellt wird. Die Lage des Ersatzlandes kann nach Aussage der Pächter von der derzeitigen Lage abweichen.

Schon während der Betroffenenbeteiligung wurde den landwirtschaftlichen Pächtern in persönlichen Gesprächen zugesichert, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden versuchen wird, adäquates Tauschland anzubieten. Nach Rücksprache mit dem Liegenschaftsamt ist das durchaus möglich. Die meisten Hofstätten der Landwirte liegen in Wiesbaden-Erbenheim. So fahren die landwirtschaftlichen Pächter / Landwirte von ihrer Hofstätte teilweise ca. 5 km bis zu den Flächen im Ostfeld. Das Liegenschaftsamt wird versuchen, Ersatzflächen mindestens in diesem Umkreis als Tauschland anzubieten. Da der Hauptteil der Flächen von der Landeshauptstadt Wiesbaden verpachtet wird, ist auch eine Entschädigung der Pächter eine

mögliche Alternative, sollte kein passendes Ersatzland zur Verfügung stehen. In den Gesprächen mit den landwirtschaftlichen Pächtern wurde auch darüber gesprochen, dass vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe in Wiesbaden aus Altersgründen aufgegeben und so auch hier Flächen frei würden. Dies wurde ebenfalls dem Liegenschaftsamt kommuniziert.

Um in der nächsten Phase eine gemeinsame Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und den landwirtschaftlichen Pächtern zur Findung und Abwicklung von Tauschflächen zu haben, wurde mit dem Liegenschaftsamt ein Letter of Intent vorbereitet, welcher auf diesen Informationen aufbaut. Ziel ist es, im derzeitigen Stand der Dinge das gewonnene Vertrauen der landwirtschaftlichen Pächter zu stützen und ein kooperatives und transparentes Verfahren zum Tausch / Ersatz einzuleiten.

Ergebnisse und Mitwirkungsbereitschaft der Betriebe, Vereine, Anwohner der Siedlung Am Fort Biehler und weiterer Nutzer

Im Kap. 2.4.3 wurden alle Betriebe im Untersuchungsgebiet aufgezeigt. Ihnen ist gemein, dass sie alle ihren Standort auf gepachteten Flächen haben.

Der größte Pächter ist die DBW Recycling GmbH & Co. KG (DBW), welche im geplanten Gewerbegebiet B2 aktuell auf ca. 15-20 ha Sand abbaut. Die DBW hat Mitgesellschafter, welche – nach eigenen und ungeprüften Angaben – aktuell hohe Summen in den Betrieb investieren. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Gewinnungsrechte vertraglich zeitlich unbegrenzt festgesetzt wurden. Die DBW ist mitwirkungsbereit und zum Flächentausch im unmittelbaren Umfeld bereit, unter der Voraussetzung, dass bei allen Planungsüberlegungen für das Gebiet B2 die Sicherung des Betriebes oberste Priorität hat. Ohne konkretere Planungsüberlegungen ist eine Gefährdung des Betriebes derzeit nicht ablesbar. Hierzu muss weiterhin ein enger Kontakt mit der DBW gehalten werden.

Die DBW hat einen Mieter und einen Unterpächter (Knettenbrech & Gurdulic Service GmbH & Co. KG), die Büro- und Lagerflächen nutzen. Sie sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen. Eine Gefährdung der Betriebe ist nicht angezeigt.

Der Angelsportverein 1972 Am Pfaffenloch e.V. hat einen Standort auf dem Gelände der DBW und mitgeteilt, nicht mitwirkungsbereit zu sein. Ggf. kann der Standort in den Planungen so berücksichtigt werden, dass nur geringfügige Veränderungen für das Vereinsleben entstehen.

Es besteht kein Kontakt zum Jagdpächter auf dem Gelände der DBW. Hier muss zukünftig ggf. ein Kontakt über die DBW hergestellt werden.

Eine Eventagentur, die Flächen auf dem Gelände der DBW nutzt, ist unabhängig von diesem Standort und nicht existenziell gefährdet. Es besteht kein Interesse an einer Mitwirkung.

Die Vodafone GmbH mit drei gepachteten Mobilfunkstandorten im Untersuchungsgebiet ist bedingt zu einem Flächentausch bereit. Auch im Rahmen der Trägerbeteiligung (siehe Kap. 3.4) hat die Vodafone GmbH ihre Belange einbringen können. Insgesamt wird in einer möglichen Entwicklung im Untersuchungsgebiet eine Chance zur Weiterentwicklung ihres Netzes gesehen. Entsprechend ist die Vodafone GmbH mitwirkungsbereit.

Das Wäldchen am Fort Biehler soll perspektivisch die grüne Mitte des geplanten Stadtquartiers am Fort Biehler darstellen. Die derzeitigen Pächter im Wäldchen sind entsprechend unmittelbar von den Planungsüberlegungen betroffen.

Im Fort Biehler (Wäldchen) sind unterschiedliche Betriebe als Pächter vertreten. Der größte Pächter ist ein Gerüstbauunternehmen, das sowohl zum Flächentausch als auch zum Erwerb der Fläche bereit ist. Eine Existenzgefährdung wurde nicht mitgeteilt. Das Unternehmen zeigt sich mitwirkungsbereit an einem folgenden Prozess.

In unmittelbarer Nähe hat ein Tiefbauunternehmen Flächen als Zwischenhalde gepachtet. Trotz mehrfacher Kontaktaufnahmen von Seiten der SEG Wiesbaden mbH wurde kein Datenerfassungsbogen bzw. Fragebogen zurückgesandt und auch Einladungen zu Terminen nicht wahrgenommen. Das Unternehmen zeigt sich bisher nicht mitwirkungsbereit. Entsprechend können keine Aussagen zu einer Existenzgefährdung getroffen werden. Alternative Standorte für eine Zwischenhalde in der bestehenden Dimension könnten ggf. im näheren Stadtbereich gefunden werden.

Auch eine Zimmerei, die Flächen im Fort Biehler pachtet, gab keinen Datenerfassungsbogen bzw. Fragebogen ab, obwohl die SEG Wiesbaden mbH sogar persönlich vor Ort Kontakt aufnahm und den Fragebogen mit frankiertem Rückumschlag übergab. Im Gespräch wurde deutlich gemacht, dass an einem Standortwechsel kein Interesse besteht. Der Pächter bzw. Eigentümer der Zimmerei ist nicht mitwirkungsbereit. Eine Existenzgefährdung durch die Umsetzung der Planungen ist möglich, wenn kein Ersatzland bereitgestellt wird.

Für alle drei Betriebe mit Standort im Wäldchen können im Stadtraum der Landeshauptstadt Wiesbaden alternative Standorte geprüft und gefunden werden. Individuelle Abfindungs- und / oder Umsiedlungsstrategien sind zu entwickeln.

Das Reit- und Therapiezentrum Reichmann mit Standort im Hessler Hof wurde über die Eigentümerin des Hessler Hofes berücksichtigt. Die Eigentümerin des Hessler Hofes ist nicht zum Verkauf oder zum Tausch von Flächen bereit, aber im Kontext der weiteren Entwicklung mitwirkungsbereit. Die Belange des Reit- und Therapiezentrums sollen bei der Planung einer möglichen Entwicklung berücksichtigt werden, um weiterhin Heilpädagogische Förderung mit dem Pferd, Reiten als Sport für Menschen mit Behinderung und Hippotherapie anbieten zu können.

In diesem Zusammenhang wird vor allem ein Ausbau des Unteren Zwerchwegs sehr kritisch betrachtet.

Der Katastrophenschutz der Landeshauptstadt Wiesbaden zeigt sich für einen Tausch ihrer Ausbildungsflächen gegen adäquate Flächen bereit. Eine entsprechende Liste mit Kriterien wurde übergeben. Wo ein vergleichbares Übungsgelände im Stadtbereich gefunden werden kann, wäre im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zu prüfen. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde der Katastrophenschutz / die Feuerwehr der Landeshauptstadt Wiesbaden ebenfalls beteiligt (siehe Kap. 3.4), um vor allem einsatztechnische Belange einzubringen.

Der Verein Cyperus 1901 e.V., Verein für Aquaristik, Terraristik und Naturschutz, meldete sich in keiner der beiden Beteiligungsstufen mit einem Datenerfassungsbogen oder Fragebogen zurück. Der Verein wurde jedoch auf unterschiedlichen Veranstaltungen des Projektes Ostfeld durch Mitglieder vertreten, so dass eine gewisse Mitwirkungsbereitschaft besteht. Der Verein ist eng mit den Gegebenheiten vor Ort verbunden, so dass ein Flächentausch nicht angebracht und auch im Zusammenhang mit Belangen des Schutzes der Flora und Fauna nicht vereinbar erscheint (vgl. Kap. 2.3.1).

Der Verein zur Förderung des Tiergartens Mainz-Kastel, ist weder zum Tausch noch Verkauf von Flächen bereit und befürchtet eine Bedrohung seiner Existenz. Der Verein zeigt sich an der Planung und den Mitwirkungsmöglichkeiten im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung im unmittelbaren Umfeld interessiert und wünscht sich weiterhin eine enge Einbindung, um den Tiergarten weiterentwickeln zu können. Notwendig sei der Anschluss an die Kanalisation.

Das Gelände der beiden Vereine ist in die Planungen des Stadtquartiers mit einzubeziehen und auf die Belange ist Rücksicht zu nehmen.

Nur einer der 4 Pächter der Freizeitgärten in unmittelbarer Nachbarschaft zur DBW hat sich im Rahmen der Betroffenenbeteiligung gemeldet. Er zeigt sich nicht mitwirkungsbereit und möchte keine Tauschfläche nutzen, jedoch wird ein Anschluss an die Kanalisation angefragt.

Auf dem Gelände des Fort Biehlers pachten bzw. mieten noch 3 Familien Flächen zwecks Wohnnutzung. Zu 2 Familien besteht in allen Beteiligungsstufen Kontakt. Eine Familie müsste ggf. umgesiedelt werden, sollte die Planungs idee, das Wäldchen als grüne Mitte zu entwickeln, umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang ist eine existenzielle Betroffenheit gegeben. Die Familie zeigte sich über den ganzen Beteiligungsprozess sehr kooperativ und ist zu einem Flächentausch bereit. Sie wünscht sich eine individuelle Lösung und Begleitung dieser möglichen Veränderung.

Die andere Familie lehnt einen Flächentausch ab und ist nicht mitwirkungsbereit. Sie würden die gepachteten Flächen gerne erwerben. Sie lehnt das Vorhaben einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Bereich Ostfeld ab. Im Rahmen der Planungen wurden ihre Belange insofern

bereits berücksichtigt, dass ihr gepachtetes Grundstück und umliegende Flächen unverändert bestehen bleiben und ihr Pachtverhältnis weitergeführt werden könnte.

Eine Familie reagierte nicht auf verschiedenste Kontaktaufnahmen und zeigt sich nicht mitwirkungsbereit. Ihre gepachtete Fläche schließt unmittelbar an die Straße Am Fort Biehler an. Es müsste im Zuge der weiteren Planung ggf. genauer überprüft werden, ob die Nutzung dieser Fläche verändert werden muss.

Die Beteiligung der 58 bekannten Mieter in der Siedlung Am Fort Biehler und dem Hessler Hof, war wie im Kap. 3.1 dargestellt, sehr gering. Die persönliche Betroffenheit aufgrund einer Veränderung ihres Wohnumfeldes und ihrer persönlichen Lebensqualität bei einer möglichen Umsetzung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist absehbar. Die Themen der Mieter waren denen der Eigentümer in der Siedlung Am Fort Biehler ähnlich:

- Angst vor höherer Verkehrsbelastung, Lärm, Luftverschmutzung
- Thema Umwelt- und Artenschutz
- Verlust von Lebensqualität und der landschaftlichen Aussicht, Angst vor Parkraummangel
- Angst vor Mietpreissteigerung, Verdrängung
- Soziale Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, neue Nachbarschaften werden begrüßt

3.4 Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Beteiligungsverfahren

Die TÖB sind nach § 165 Abs. 4 S. 6 BauGB i.V.m. §139 Abs. 2 BauGB im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in sinngemäßer Anwendung der Verfahrensvorschriften der Bauleitplanung (§ 4 BauGB) vorab zu beteiligen. Hierbei ist insbesondere zu prüfen, ob Planungsabsichten und sonstige Maßnahmen der öffentlichen Aufgabenträger die generelle oder zügige Umsetzung der Planung gefährden können.

Die Aufgaben und Ziele der Beteiligung der TÖB bestehen u. a. in:

- der Information über die beabsichtigte förmliche Festlegung und die Ziele und Zwecke der Entwicklung,
- der Ermittlung eventueller erheblicher Durchführungshindernisse mit Auswirkung auf die generelle oder zügige Durchführbarkeit der Entwicklungsmaßnahme,
- dem Klären der Mitwirkungsbereitschaft öffentlicher Aufgabenträger,
- dem Einholen der Zustimmung öffentlicher Bedarfsträger für die Einbeziehung von Grundstücken mit besonderer Zweckbestimmung im Untersuchungsgebiet,

- der Koordination ihrer Planungen und Maßnahmen.

Die Ergebnisse der Trägerbeteiligung sind in die Abwägung nach § 165 Abs.3 S. 2 BauGB einzubeziehen.

Die TÖB sowie die Nachbargemeinden sind im Rahmen einer zweistufigen Beteiligung über den aktuellen Stand der vorbereitenden Untersuchungen im Mai 2018 sowie im Dezember 2018 jeweils in einer öffentlichen Veranstaltung über den Projektsachstand informiert und zur Abgabe von Anregungen und Planungshinweisen gebeten worden.

In einem ersten Schritt war es das Ziel, allgemein den Zweck des Vorhabens vorzustellen und bereits frühzeitig Hinweise aufzunehmen. Es wurde auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung verwiesen, der am 29.06.2017 zur Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gefasst wurde.

Nach Darstellung und Erläuterung der übergeordneten Planwerke, wie z. B. raumordnerischen oder naturschutzfachlichen Plänen, wurden erste Anforderungen an das Untersuchungsgebiet deutlich. Darüber hinaus wurden den Beteiligten das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und die einzelnen Verfahrensschritte vorgestellt, vom Beginn der vorbereitenden Untersuchungen bis zum Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Außerdem wurde über den Stand der Gutachten informiert, u. a. zu den Themen Mobilität, Entwässerung, Arbeitsplatz- und Wohnraumbedarf, den Arten- und Naturschutz sowie Klima- und Lufthygiene.

Die Bedenken, Anregungen und Hinweise aus dieser 1. Phase der Beteiligung wurden aufgenommen und soweit möglich in der weiteren Planung berücksichtigt.

Nachdem das Vorzugsszenario für das Untersuchungsgebiet vorlag, wurden die TÖB und die Nachbarkommunen erneut beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurde nicht nur das Vorzugsszenario und deren Entwicklungsphasen vorgestellt, sondern auch schon erste Ergebnisse der Gutachten mitgeteilt. Die TÖB und Nachbarkommunen hatten erneut die Möglichkeit, Anregungen und Hinweise zum Vorzugsszenario vorzubringen.

Ergebnisse

Angeschrieben und um Abgabe von Anregungen und Hinweisen gebeten wurden 179 TÖB bzw. Nachbarkommunen.

Am Stichtag zum Fristende der 1. Beteiligung (Mai 2018) waren insgesamt 35 Rückmeldungen eingegangen. Am Fristende der 2. Beteiligung (Februar 2019) waren es insgesamt 38 Rückmeldungen. Die Rückmeldungen aus beiden Beteiligungsstufen wurden als Grundlage der Abwägung herangezogen. Im Besonderen sind dies die Stellungnahmen der TÖB aus

der 2. Beteiligung, da diese konkrete Anregungen und Hinweise zum Vorzugsszenario enthielten, die in Teilen in das Strukturkonzept mündeten. Die Stellungnahmen aus der 1. Beteiligung, deren Inhalte in der 2. Beteiligungsstufe bestätigt bzw. nicht aktualisiert worden sind, wurden ebenfalls mit aufgenommen und berücksichtigt.

Zum besseren Verständnis der vorgebrachten Rückmeldungen und deren Themenvielfalt, werden im Folgenden deren wesentlichen Inhalte zusammenfassend dargestellt.

Landwirtschaft / Versiegelung

Die Anregungen und Hinweise beziehen sich im Wesentlichen auf den Verlust von landwirtschaftlicher Erzeugungsfläche als Wirtschaftsgrundlage von Landwirten. Darüber hinaus wird ausgeführt, dass eine Gebietsentwicklung im Ostfeld nicht notwendig sei, da es genügend Alternativflächen im Wiesbadener Stadtgebiet gäbe, um den künftigen, prognostizierten Flächenbedarf zu decken. Weiterhin werden Anregungen vorgetragen, die sich auf die Flächeneffizienz und auf das Erfordernis einer geringen Versiegelung beziehen.

Hinweise werden auch zur Betroffenheit von Landwirten gegeben, die landwirtschaftlich genutzte Flächen im Untersuchungsgebiet gepachtet haben. Es wird angeregt, dass eine landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse angefertigt werden solle, um die Betroffenheit der Eigentümer und Pächter im Untersuchungsgebiet bilanzieren zu können.

Weiterhin wurde der Vorschlag gemacht, dass erforderliche Kompensationsmaßnahmen möglichst nicht auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen umgesetzt werden sollten. Auch die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs solle bilanziert werden.

Bewertung

Der Anregung, wegen des Verlustes von landwirtschaftlichen Flächen auf die Ausweisung von Bauland zu verzichten, kann nicht gefolgt werden, da dies den Aufgaben und Leistungen der Gemeinde (hier Landeshauptstadt Wiesbaden) zur Daseinsvorsorge widerspricht. Zu einer nachhaltigen Daseinsvorsorge gehört die Sicherung ausgeglichener sozialer Verhältnisse, z. B. durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Das Forschungs- und Beratungsinstitut empirica prognostiziert für die Segmente Wohnen, Büro und Gewerbe einen Flächenbedarf von 400 ha innerhalb der Stadt Wiesbaden im Zeitraum zwischen 2020 und 2035; im Anschluss daran, 2020 bis 2050, beläuft sich der hochgerechnete Bedarf bereits auf das Doppelte (800 ha Bauland). Die Möglichkeit, diesen Bedarf zu decken ist derzeit nicht gegeben; Alternativflächen sind im Wiesbadener Stadtgebiet nicht vorhanden (vgl. Kap. 6.3.2).

Ziel einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Ostfeld ist die Realisierung eines kompakten und dichten Stadtteils, dessen Flächenversiegelung möglichst gering bleiben soll. Das aus dem Planungsprozess hervorgegangene Vorzugsszenario, welches in das Strukturkonzept überführt wurde, erfüllt diese Voraussetzungen.

Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung wurden mit fast allen Landwirten im Vorfeld bereits Gespräche geführt und die konkrete Betroffenheit über Datenerfassungsbogen erhoben (vgl. Kapitel 3.1- 3.3). Ziel ist es, den Verlust von ackerbaulichen Nutzflächen, die durch die geplanten Entwicklungsflächen inklusive deren Erschließung wegfallen, durch Bereitstellung von Tauschflächen so weit wie möglich zu kompensieren.

Es wurde vereinbart, in den nachfolgenden Verfahren individuelle Lösungen mit den betroffenen Landwirten zu finden.

Dem Hinweis auf die Kompensationsflächen wird im Rahmen der Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsregelung, soweit dies zum gegenwärtigen Stand der Planung möglich ist, nachgekommen (vgl. Anlage 3).

Aus diesen Gründen hat sich nach ordnungsgemäßer planerischer Abwägung, das Ostfeld als Perspektivfläche herausgestellt.

Folgende TÖB äußerten hierzu Anregungen und Hinweise:

- Bund für Umwelt und Naturschutz
- Cyperus 1901 e.V.
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz
- Kreisbauernverband Wiesbaden
- Landeshauptstadt Wiesbaden – Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
- Landkreis Limburg-Weilburg
- Regierungspräsidium Darmstadt – Landwirtschaft

Klimaökologie / Lufthygiene

Zu diesem Thema kam der Hinweis, auf den Freiflächen des Untersuchungsgebiets werde in den nächtlichen Stunden aktiv Kaltluft gebildet, die für die Durchlüftung der Städte Mainz und Wiesbaden wichtig sei. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entstehung eines neuen Stadtteils Folgen für die Durchlüftung der umliegenden Bereiche und der Landeshauptstadt Mainz haben könnte. Weitere Anregungen richten sich auf Immissionsbelastungen, die durch das Vorhaben hervorgerufen werden könnten.

Bewertung

Die Anregungen und Hinweise wurden bei den Voruntersuchungen berücksichtigt. Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden

Gutachten in Auftrag gegeben, um die potenziellen klimaökologischen und lufthygienischen Auswirkungen einer Gebietsentwicklung zu ermitteln.

Einerseits wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Lufthygiene erstellt, die die Luftschadstoffkonzentration anhand der Verkehrsmengen im Umfeld des Untersuchungsgebiets nach Durchführung des Vorhabens untersuchte. Diese kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die in der 39. BImSchV aufgeführten Immissionsgrenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) eingehalten werden können, sodass erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft durch das Vorhaben nicht zu erwarten seien (weitere Ausführungen vgl. Kap. 2.3.7 und Anlage 4).

Zudem wurde ein Klimagutachten angefertigt, das die Klimafunktionen des Untersuchungsgebiets, insbesondere die Auswirkungen auf die Kaltluftentstehung und Frischluftzufuhr begutachtet. Dabei wurde festgestellt, dass das Vorhaben zwar einen Einfluss auf den Kaltluftvolumenstrom bei austauscharmer Wetterlage um 4:00 Uhr in der Nacht hat, die Wirkungen jedoch nicht so erheblich sind, dass die Wohnbebauung im Umfeld und auf der anderen Rheinseite beeinträchtigt würden (vgl. Kapitel 2.3.7 und 5.4).

Im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung sind zum Kleinklima und zur Lufthygiene vertiefende Gutachten erforderlich, da durch konkrete städtebauliche Festlegungen Optimierungen möglich sind.

Folgende TÖB und Nachbargemeinden äußerten hierzu Anregungen und Hinweise:

- Landeshauptstadt Mainz
- Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz
- Bund für Umwelt und Naturschutz e.V.
- Deutscher Wetterdienst

Mobilität / Erschließung

Die Anregungen beziehen sich auf die Themenfelder der umweltgerechten Mobilität sowie die Berücksichtigung der verkehrlichen Veränderungen innerhalb und außerhalb des projektierten Stadtquartiers. Es wird auf die Herstellung neuer Erschließungsstraßen hingewiesen.

Hessen Mobil weist darauf hin, dass die Entstehung eines neuen Stadtteils ein erhöhtes Verkehrsaufkommen generieren wird.

Bewertung

Es wird eine ausreichende Leistungsfähigkeit der an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Verkehrstrassen ermöglicht. Zu diesem Schluss kommt das Verkehrsgutachten des Büros ZIV (vgl. Kap. 2.1.3 und 5.8).

Das Verkehrsplanungsbüro ZIV erstellte hierzu unterschiedliche Erschließungsvarianten und bewertete diese im Anschluss. Dabei wurde eine Bestandserfassung der Grundbelastungen im Straßennetz sowie die maßgeblichen Kfz-Stärken für den Prognosehorizont bis zum Jahr 2030 zugrunde gelegt.

Dabei sind folgende Erschließungsmöglichkeiten berechnet worden:

Erschließungsszenario 1:

- Erschließung mit relativ geringem Anteil des Umweltverbunds am Gesamtaufkommen als Worst-Case-Betrachtung. Ausgangspunkt bildet der im VEP Wiesbaden angesetzte durchschnittliche Modal-Split für den Prognose-Nullfall. Dieses Szenario berücksichtigt eine ÖV-Erschließung mit Buslinien.

Erschließungsszenario 2:

- Erschließung mit, im Vergleich zu Szenario 1, erhöhtem Anteil des Umweltverbunds am Gesamtaufkommen. CityBahn-Anbindung mit Anschluss an die Eisenbahntrasse Wallauer Spange, mit einem möglichen Haltepunkt und Anschluss an den S-Bahnhof Mainz-Kastel. Die genaue Lage und Trassierung sind im Rahmen der weiteren Planung zu konkretisieren.

Erschließungsszenario 3:

- Erschließung ohne CityBahn aber mit einem im Vergleich zu Szenario 1, erhöhtem Anteil des Umweltverbunds am Gesamtaufkommen durch optimierte Anbindung an der S-Bahn-Station Ostbahnhof und durch neue Bahnhöfe an der Ländchesbahn und der Wallauer Spange.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Schluss, dass das entwickelte Erschließungssystem das künftige Kfz-Verkehrsaufkommen über das bereits vorhandene übergeordnete Straßennetz (bei dem heutigen Modal-Split-Ansatz) aufnehmen kann (vgl. Kapitel 2.1.3, Kapitel 5.8).

Da sich die Untersuchungen zum Ostfeld in einer frühen Planungsphase befinden, in der die grundsätzliche Machbarkeit geprüft werden soll, können die Rahmenbedingungen wie die Qualität zu der ÖV-Erschließung noch nicht mit ausreichender Belastbarkeit bestimmt werden. So sind diese Untersuchungen im weiteren Verfahren durch vertiefende, nachfolgende Untersuchungen zu konkretisieren.

Das Ziel der Planungen besteht zudem in der Förderung des Umweltverbunds und damit der Ausweitung des ÖPNV. Insbesondere die Planungen der CityBahn werden in die Überlegungen zur Schaffung einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung mit einbezogen.

Folgende TÖB äußerten hierzu Anregungen und Bedenken:

- Bund für Umwelt und Naturschutz e.V.
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- Hessen Mobil
- Landeshauptstadt Mainz
- Landeshauptstadt Wiesbaden – Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
- Landeshauptstadt Wiesbaden – Tiefbau- und Vermessungsamt

Entwässerung

Die Anregungen und Hinweise richten sich auf tiefergehende Untersuchungen und Kalkulationen zum Entwässerungskonzept.

Bewertung

Das in Auftrag gegebene Entwässerungskonzept hatte zum Ziel, zunächst eine grobe Analyse der Entwässerungs- und Niederschlagswassersituation durchzuführen. Es geht hier um ein erstes Gutachten, das im Verlauf und der Konkretisierung der Planungen weiter qualifiziert wird. Das Gutachten beschäftigte sich mit dem Untersuchungsgebiet und seinen groben Rahmenbedingungen wie z. B. Lage, Geländestruktur, Bodenbeschaffenheit, Schutzzonen, Altlasten, Gewässern und schließlich der Kanalisation sowie vorhandene Kläranlagen. Es wurden Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung sowie Themen der Versickerung und Ableitung geprüft. Als Ergebnis wird auf die ausreichende Kapazität des Hauptklärwerks Wiesbaden zur Ableitung von Schmutzwasser hingewiesen. Ebenfalls wird die Niederschlagswasser Entwässerung als gesichert angesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass unter besonderen Klimabedingungen, wie z. B. außergewöhnlichen Regenereignissen, durch entsprechende Maßnahmen im weiteren Verfahren nachzukommen. Auch die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser wurde von den zuständigen Behörden bestätigt.

Tiefergehende Untersuchungen werden auf der Ebene der vorbereitenden Untersuchungen als nicht erforderlich angesehen, sollten jedoch im weiteren Verfahren auf der Ebene der Bauleitplanung konkretisiert werden.

Folgende TÖB und Nachbargemeinden äußerten hierzu Anregungen und Hinweise:

- BUND für Umwelt und Naturschutz e.V.
- Landeshauptstadt Wiesbaden – Umweltamt
- Landeshauptstadt Wiesbaden - Gesundheitsamt
- Regierungspräsidium Darmstadt – Dezernat III 31.2 & Dezernat 41.1
- Wasserversorgungsverband Main-Taunus-West

Natur und Artenschutz

Die Anregungen und Hinweise beziehen sich auf den Schutz der Flora und Fauna, die Erhaltung und Qualifizierung des Biotopverbundsystems sowie auf das Wäldchen am Fort Biehler und das im Norden des Untersuchungsgebiets befindliche geschützte Biotop Kalkofen. Darüber hinaus gingen Hinweise zu weiteren naturschutzrechtlichen Aspekten ein. Hier wurde auch die Erstellung weiterer Gutachten angesprochen.

Bewertung

Für das Untersuchungsgebiet wurde eine Sichtung und eine Aufarbeitung zu Flora und Fauna sowie eine vorläufige Raumbewertung im Hinblick auf naturschutzfachliche Restriktionen durch das Büro Hilgendorf durchgeführt (vgl. Anlage 3). Im Ergebnis wurden die festgelegten Restriktionen in „mittel“, „hoch“ und „sehr hoch“ eingestuft. Der gemäß Strukturkonzept dargestellte Stadtteil überplant ausschließlich diejenigen Bereiche, die mit der am geringsten bewerteten Restriktion belegt sind, sodass die naturschutzfachlich höherwertigen Flächen weitgehend dem jetzigen Zustand überlassen bleiben bzw. qualifiziert werden. Den artenschutzrechtlichen Bestimmungen, wie z. B. das Vorkommen der Feldlerche, die von der jetzigen aufgeräumten Agrarlandschaft profitiert, wird durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen entgegengekommen. Zudem ist es das Ziel, eine naturschutzfachliche Qualifizierung der im Untersuchungsgebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen zu ermöglichen. So können z. B. Maßnahmen der ökologischen Landwirtschaft zu einer Erhöhung der Artenvielfalt beitragen. Eine erste Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nach der Hessischen Kompensationsverordnung bereits erarbeitet worden und wird im weiteren Verfahren qualifiziert.

Ziel der Planungen im Ostfeld ist es, die bestehenden Biotopverbundsysteme zu erhalten und zu qualifizieren. Auch auf Anregung und Empfehlung des Artenschutzgutachtens wird im weiteren Verfahren die Erstellung eines Artenschutz- und Biotopmanagementplans angestrebt. In diesem Zusammenhang werden Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung schützenswerter Biotope (z. B. Biotop Kalkofen) getroffen. So ist z. B. angedacht, zwischen dem Biotop Kalkofen und der Gewerbefläche B1 im nördlichen Planbereich einen möglichst geringen Abstand zu halten, um zu verhindern, dass hier Freizeitnutzungen und damit eine Störung der Lebensräume stattfindet.

Folgende TÖB und Nachbargemeinden äußerten hierzu Anregungen und Hinweise:

- Bund für Umwelt und Naturschutz e.V.
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- Landeshauptstadt Mainz
- Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt
- Landkreis Limburg-Weilburg

- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung

Flugrouten / Schutzzonen / Immissionsschutz

Es bestehen Bedenken in Bezug auf den weiteren Betrieb des östlich angrenzenden militärischen Flugplatzes an der B455 der US-Army durch die im Vorzugsszenario geplante Siedlungsentwicklung am nördlichen Rand der projektierten Stadtquartiersfläche.

Es wurde dargelegt, dass in den Bereichen der Lande- und Startbahn („clear zone“ und „accident prevention zone I und II“, vgl. der Abb. 57) eine Freihaltung von jeglicher Bebauung notwendig sei. Ebenso wurde mitgeteilt, dass die erforderlichen Bauschutzhöhen in den übrigen Bereichen der projektierten Stadtquartiersfläche eingehalten werden müssen. Darüber hinaus wurde angeregt, dass es eine Lärmuntersuchung zum Flugzeugbetrieb geben solle, um die Auswirkungen auf das Wohnen zu analysieren.

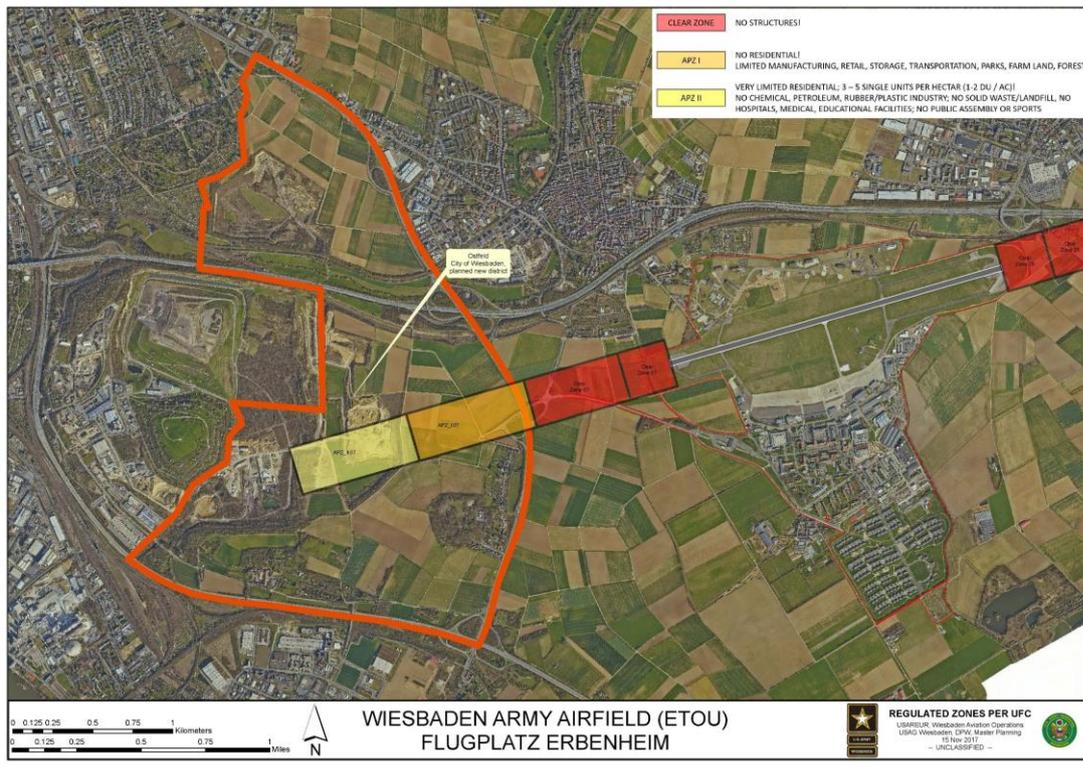


Abbildung 57: Sicherheitszonen Flugplatz Erbenheim

Bewertung

Die Anregungen und Hinweise wurden im Strukturplan berücksichtigt.

Die An- und Abflugroute („clear zone“ und „accident prevention zone I und II“, Abb. 57) wird von Bebauung freigehalten (vgl. Abb. 79). Die Bauschutzhöhen werden in der nachfolgenden Bauleitplanung berücksichtigt.

In Bezug auf die Anregungen und Hinweise zum Fluglärm ist folgendes festzuhalten:

Der Flugplatz Erbenheim ist kein Großflughafen. Die Anzahl der Flugbewegungen liegen nach der im Frühjahr 2012 zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem US-Heereshauptquartier (USAREUR) ausgehandelten Nachtragsvereinbarung zu der geltenden Liegenschaftsüberlassungsvereinbarung bei maximal 20.000 Flugbewegungen pro Jahr. Nach Artikel 3 der EG-Richtlinie 202/49/EG (Umgebungslärmrichtlinie) hat ein Großflughafen ein Verkehrsaufkommen von über 50.000 Bewegungen pro Jahr.

Nach § 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm sind Lärmschutzbereiche bei militärischen Flugplätzen mit einem Verkehrsaufkommen von über 25.000 Bewegungen pro Jahr festzusetzen. Da der Flugplatz Erbenheim diese Schwelle nicht erreicht, ist kein Lärmschutzbereich festgesetzt. Eine Ermittlung der Lärmbelastung wurde daher nicht vorgenommen. Zudem kommt eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen auf dem US-Army Airfield Wiesbaden zu dem Ergebnis, dass bei normaler Auslastung des Flugbetriebes des Erbenheimer Militärflugplatzes der Bodenlärm tagsüber und nachts durch den Autobahnlärm der A66 weitestgehend überdeckt wird, sodass bei normalem Flugverkehr keine höheren Lärmimmissionen spürbar sind.

Zum gegenwärtigen Planungsstand der vorbereitenden Untersuchungen sind keine weiteren Untersuchungen betreffend Fluglärmimmissionen notwendig. Auf das nachfolgende Bauleitplanverfahren, insbesondere § 1 (6) BauGB wird verwiesen.

Folgende TÖB und Nachbargemeinden äußerten hierzu Anregungen und Hinweise:

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Vertretung der US Army
- Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Raumordnung

Es wurden Anmerkungen und Hinweise vorgetragen, die sich auf die Abweichung von den Zielen der Raumordnung sowie auf naturschutzrechtliche Belange beziehen. Konkret wurde darauf hingewiesen, dass ein Teilbereich des Untersuchungsgebiets innerhalb des

Landschaftsschutzgebietes Wiesbaden liegt und eine Entlassung erforderlich wird. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass der Wohn- und Gewerbebedarf einer entsprechenden Begründung bedarf. Weitere Hinweise bezogen sich auf die vorgegebenen Dichtewerte im Rahmen der Alternativenprüfung.

Bewertung

Nach Satzungsbeschluss über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme werden die notwendigen Verfahren (Abweichungsverfahren, Antrag zur Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet und evtl. weitere) eingeleitet.

In einem Gespräch mit Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt und der Projektleitung der SEG Wiesbaden mbH wurde auf die erarbeiteten Wohn- und Gewerbeflächenprognosen hingewiesen, die den Bedarf an zusätzlichen Flächen nachweisen.

Zu den artenschutzrechtlichen Tatbeständen sind in den vorbereitenden Untersuchungen Lösungen zur Konfliktbewältigung aufgezeigt worden (vgl. Kapitel 5.6).

Folgende TÖB äußerten hierzu Anregungen und Bedenken:

- Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2 – Abt. regionale Siedlungs- und Bauleitplanung

Wasserversorgung

In einer Stellungnahme wird angeregt, dass es einer detaillierten Vorplanung zur Sicherstellung von ausreichendem Trink- und Löschwasser bedarf und dazu ein detailliertes Wasserversorgungskonzept ausgearbeitet werden sollte, das Aufschluss über die zu erwartenden Wassermengen liefert.

Bewertung

Nach Aussage der Wasserversorgungsbetriebe Wiesbaden und nach Rückfrage bei Hessenwasser bestehen für das Untersuchungsgebiet ausreichende Kapazitäten für Trink- und Löschwasser. Ein Wasserversorgungskonzept wird im Rahmen des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens erarbeitet.

Folgende TÖB äußerten hierzu Anregungen und Bedenken:

- Wasserversorgungsverband Main-Taunus-West
- Gesundheitsamt

Allgemeine Hinweise

Weitere allgemeine Hinweise und Anregungen, die im nachfolgenden Bauleitplanverfahren bearbeitet werden, wurden von folgenden Institutionen dargelegt:

- **BKA Wiesbaden**
Die Hinweise richten sich auf die Interessenbekundung des Erwerbs eines Grundstücks im Untersuchungsgebiet.
- **Handwerkskammer Wiesbaden**
Es werden Hinweise vorgebracht, die das weitere Bauleitplanverfahren betreffen. Diese Hinweise betreffen Betriebsleiterwohnungen, Aspekte zum großflächigen Einzelhandel, die Förderung erneuerbarer Energien und Themen der Mobilität.
- **Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt, Geologie**
Es werden Hinweise auf Rohstoffsicherungsgebiete gegeben sowie Anregungen zur Durchführung von Baugrunduntersuchungen im späteren Verfahren.
- **Industrie- und Handelskammer**
Es wird auf den hohen Bedarf von gewerblich und wohnbaulich genutzten Flächen hingewiesen. Allgemein wird das Vorhaben einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme begrüßt. In der weiteren Planung sollten jedoch auch verkehrliche Aspekte mit einbezogen werden, die das unmittelbare Umfeld auch außerhalb des Untersuchungsgebiets betreffen. Die weiteren Hinweise und Anregungen beschränken sich auf das nachgeordnete Bauleitplanverfahren.
- **Infraserv Wiesbaden**
Es wird auf altlastrelevante Themen Bezug genommen sowie Regelungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.
- **Kraftwerke Mainz-Wiesbaden**
Es wird auf eine stillgelegte Gashochdruckleitung mit der Einhaltung eines Schutzabstandes verwiesen. Die Leitung befindet sich zum Teil im südwestlichen Bereich der projektierten Entwicklungsfläche (Stadtquartier). Im weiteren Verfahren wird hierauf Rücksicht genommen, sofern eine Bebauung vorgesehen.
- **Landesamt für Denkmalpflege (Abt. A – Hessen Archäologie)**
Es wird auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen hingewiesen.
- **Landeshauptstadt Wiesbaden (Amt für Finanzen, Schulamt und Kultur)**

Es wird auf den Mengen- und Finanzierungsbedarf der sozialen Infrastruktur hingewiesen.

- Landeshauptstadt Wiesbaden (Amt für Grünflächen)
Das Amt für Grünflächen äußert den Bedarf an Grünanlagen, Grünzügen sowie erforderlichen Spielplätzen. Es werden Anregungen zum Schutzwald Wäldchen am Fort Biehler eingebracht.
- Landeshauptstadt Wiesbaden (Amt für soziale Arbeit)
Es werden Hinweise und Anregungen zum Bedarf der sozialen Infrastruktur und den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gegeben.
- Polizeipräsidium Westhessen
Die Anregungen und Hinweise richten sich an den kriminalpräventiven Städtebau.
- Syna GmbH
Nach Auskunft der Syna GmbH plant diese mit der SW-Netze eine gemeinsame Hochspannungsfreileitung zwischen Hochheim und Marxheim, welche südlich des im Strukturkonzept vorgesehenen Siedlungskörpers verlaufen soll. Die SEG Wiesbaden mbH wird zur weiteren Abstimmung beider Planungen Kontakt zum Projektträger aufnehmen.
- Vodafone GmbH
Es wird auf die von der *Vodafone GmbH* vorhandenen Sendemasten im Untersuchungsgebiet verwiesen. Diese befinden sich alle außerhalb des projektierten Entwicklungsbereiches (Stadtquartier). Zudem äußert die Vodafone GmbH, dass sie im weiteren Verfahren als Leitungsträger gerne weiter beteiligt werden möchte, wenn es um die Versorgungsinfrastruktur (Internetversorgung) des Quartiers geht.
- Regierungspräsidium Darmstadt - Arbeitsschutz und Umwelt
Es werden Anregungen und Hinweise auf Altablagerungen und Altstandorte, die sich im Untersuchungsgebiet befinden, geäußert. Darüber hinaus wurde auf immissionsschutzrechtliche und deponiespezifische Belange hingewiesen. Diese Hinweise richten sich somit an die verbindliche Bauleitplanung
- Untere Denkmalschutzbehörde
Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Grabungsschutzgebieten sowie der Hinweis, dass bei der Aufspürung dieser Schutzgebiete das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren ist

Folgende TÖB haben lediglich Hinweise vorgebracht, die zur Kenntnis genommen werden:

- Amprion GmbH
Es wird auf das unterirdisch verlegte Nachrichtenkabel verwiesen, welches sich im Bereich des unteren Zwerchwegs, südlich der projektierten Entwicklungsfläche befindet. Zum aktuellen Planungsstand sind keine Maßnahmen geplant, die diese Flächen beeinträchtigen.
- Pledoc GmbH
Der Betreiber einer Ferngasleitung sowie eines Betriebskabels im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets nördlich der A671, auf der Höhe des Autobahnkreuzes Mainz- Kastel wird erläutert, dass die entsprechenden Schutzstreifen entlang der Trasse eingehalten werden sollen. Da hier keine baulichen Maßnahmen geplant sind, werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

Rückmeldungen ohne Hinweise kamen von folgenden Trägern:

- Amt für Bodenmanagement Limburg
- Bundeswasserstraßen Rhein-Main
- Eisenbahnbundesamt
- Planungsgemeinschaft Rheinhessen
- Rheingau-Taunus-Kreis – untere Bauaufsichtsbehörde / Denkmalschutzbehörde
- Regionalverband Frankfurt RheinMain

Als Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ist mit Kenntnisstand Mai 2019 festzustellen, dass keine Planungsabsichten oder sonstige Maßnahmen der öffentlichen Aufgabenträger die generelle Realisierbarkeit der Planung gefährden. Die Planung der Syna GmbH kann im nachfolgenden Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.

Darüber hinaus ist zusammenfassend festzustellen, dass sich die häufigsten Anregungen und Hinweise sowie Bedenken auf den Natur- und Artenschutz beziehen, sowie die verkehrlichen Gegebenheiten, die landwirtschaftlichen Parameter und auf die Nachfragesituation der Wohn- und Gewerbenutzungen.

Den Hinweisen, Anregungen und Bedenken der TÖB sowie der Nachbarkommunen wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im Vorfeld durch die Erstellung fachlicher Expertisen und Gutachten nachgekommen. Die weiteren Anregungen, Hinweise oder Bedenken können im Rahmen der übergeordneten Raumordnung oder der Bauleitplanung weiter behandelt werden.

3.5 Zurückgestellte Maßnahmen Dritter

Im Rahmen der Bestandsanalyse zum Untersuchungsgebiet Ostfeld sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Hinweise auf vorhabenbezogene Maßnahmen Dritter bekannt.

4. Der Beteiligungsprozess und seine Ergebnisse

Parallel zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde eine breit angelegte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die Auftaktveranstaltung zur Bürgerbeteiligung am 17. November 2017 diente als genereller Beginn der öffentlichen Information und Diskussion über die künftige Entwicklung eines neuen Stadtteils. Weit über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus sollte so eine aktive Mitgestaltung aller und ein transparenter Planungsprozess ermöglicht werden. Von November 2017 bis April 2019 waren alle Interessierten zu unterschiedlichen Beteiligungsformaten eingeladen.

Neben den klassischen Beteiligungsformaten, die im Rahmen der Bauleitplanung üblich sind, gab es während der Phase der vorbereitenden Untersuchungen eine Vielzahl an ergänzenden Veranstaltungen für die Politik, Bürger und Experten, aber auch für die Bürgerinitiativen, die den Prozess kritisch begleiten. Das Konzept kann der Abbildung 58 entnommen werden. Ziel jeder Veranstaltung war es, ein größtmögliches Maß an Informationsbereitstellung und Aufklärung über den Prozess, der mit diesem besonderen Instrument des Städtebaurechts verknüpft ist, anzubieten und Möglichkeiten zu geben, Anregungen und Vorschläge, aber auch Bedenken zu äußern und im Rahmen eines Dialogs mit der Projektleitung, der städtischen Verwaltung, den beauftragten Gutachtern etc. zu diskutieren.

Die Ergebnisse des gesamten Diskussions- und Beteiligungsprozesses, der aus Fach- und Bürgerperspektiven sowie den Beiträgen aus der Online-Beteiligung bestand, wurden dokumentiert, ausgewertet und in den Arbeitsprozess der Erstellung des Strukturkonzepts und den Untersuchungsrahmen integriert. Der Beteiligungsprozess folgte damit dem Kommunikationskonzept, das zu Beginn des Projektes definiert wurde. Danach sollten alle interessierten Institutionen der Stadt, die Verwaltung, Vereine, Verbände, Initiativen und Unternehmen, die Hochschule Rhein-Main und die Bürgerschaft die Möglichkeit haben, sich aktiv in den Prozess einzubringen und das Ergebnis mitzugestalten.



Abbildung 58: Projektzeitplan und Elemente der Beteiligung

Die inhaltliche Diskussion mit den Beteiligten wurde gemeinsam mit den Fachämtern der kommunalen Verwaltung und den entsprechenden kommunalen Unternehmen durchgeführt, da diesen umfangreichen Kenntnisse zu den unterschiedlichen Fachthemen vorliegen.

4.1 Auftaktveranstaltung

In der Auftaktveranstaltung am 17. November 2017 haben sich ca. 150 Teilnehmer im Roncalli-Haus über das Projekt Ostfeld informiert. Etwa 50 Besucher schauten (auch) im Info-Zelt am Wartturm nahe Fort Biehler vorbei. Ein Bus-Shuttle brachte Interessierte von der Innenstadt zum Untersuchungsgebiet und wieder zurück.

Termin	Freitag, 17. November 2017, 15-19 Uhr
Ort	Roncalli-Haus (außerdem Info-Zelt und Aussichtsplattform im Untersuchungsgebiet)
Haupt-Zielgruppe	Interessierte Bürgerinnen und Bürger
Art der Einladung	Öffentliche Bekanntmachung
Dokumentation	Ergebnisdokumentation (online verfügbar)

Tabelle 26: Steckbrief Auftaktveranstaltung

Oberbürgermeister Sven Gerich freute sich über das gut gefüllte Plenum. Die meisten Bürger kamen aus dem Umfeld des Untersuchungsgebiets. Viele von ihnen nutzten bereits am ersten Tag der Beteiligung die Chance, ihre Anregungen vorzutragen. Die einen nutzten dafür das persönliche Gespräch. Andere schrieben ihre Rückmeldungen auf die ausgelegten Flyer.

Ziele der Auftaktveranstaltung

- **Über das Projekt informieren:
Begründungszusammenhänge, Chancen und Risiken sowie Projektbeteiligte**
- **Das Verfahren erläutern:
Wann passiert was und wer entscheidet (worüber) bei einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme?**

The flyer is divided into two main sections. The left section is the invitation, and the right section is the event program.

Einladung
STADTENTWICKLUNG
Ostfeld/Kalkofen

Öffentliche Auftaktveranstaltung
Los geht's Wiesbaden!

17. November 2017, ab 15:30 Uhr
Roncalli-Haus Wiesbaden

Logos for WIESBADEN and Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH are at the bottom.

AUFTAKTVERANSTALTUNG

15:00 **Optional und bei gutem Wetter: Ortsbesichtigung***

1. Überblick gewinnen:
Aussichtsplattform in luftiger Höhe
2. Blick hinter die Kulisse:
ornithologische Einblicke
3. Die Nachbarn:
die Deponie und der Cyperus-Tierpark
4. Ostfeld/Kalkofen:
Projektinformationen

15:30 **Eröffnung des Info-Marktes**
Einzelgespräche an „Informationsinseln“

16:30 **Impuls**
Oberbürgermeister Sven Gerich,
Landeshauptstadt Wiesbaden

Gesprächsrunde mit dem Projektteam:

- Joachim Mengden, Projektleiter
- Prof. Dr. Franz Pesch, Planer
pesch partner architekten stadtplaner GmbH, Dortmund
- Petra Voßbürger, Moderation
IKU_Die Dialoggestalter GmbH, Dortmund

Fragen und Antworten
Fachleute stehen im Plenum Rede und Antwort.

Fortsetzung des Info-Marktes
Einzelgespräche an „Informationsinseln“

18:30 **Ende der Veranstaltung**

*J Wer ab 14:30 Uhr den Bus-Shuttle zur Ortsbesichtigung Ostfeld/Kalkofen nutzen möchte, den bitten wir um Anmeldung bis zum 10.11.2017, telefonisch unter 0611 77 808 39 oder per Mail an ostfeld@wiesbaden.de. Die Ortsbesichtigung endet um 16:00 Uhr.

Abbildung 59: Flyer Auftaktveranstaltung



Abbildung 60: Veranstaltungscollage zur Auftaktveranstaltung am 17. November 2017

InfoMarkt

Zusätzlich zum Hauptprogramm im Plenum wurde ein InfoMarkt mit Themeninseln durchgeführt. Dort gab es viele angeregte Einzelgespräche; das Interesse und die Neugier waren groß. An insgesamt 13 Themeninseln standen zahlreiche Experten für Fragen und Anregungen zur Verfügung. Informationsposter erklärten Verfahrensfragen und die anstehende Planung. Sie widmeten sich u. a. der Mobilität sowie den Themen Umwelt und Natur.

Außenveranstaltung

Wem die ausgestellten Karten und Pläne nicht reichten, der konnte sich direkt vor Ort einen Überblick über das Untersuchungsgebiet verschaffen. Besucher konnten von einer Aussichtsplattform in der Nähe von Fort Biehler auf das weitläufige Gelände sehen. Ein Info-Zelt schützte nicht nur vor Regen, sondern war auch ein geeigneter Raum, um Fragen zu stellen. Diese kreisten z. B. um die Themen Umwelt und Natur und betrafen außerdem die

unmittelbaren Nachbarn (Deponiebetreiber ELW, Cyperus e.V., Tierpark Mainz-Kastel). Ansprechpartner gaben bereitwillig Auskünfte zum Projekt und dem Projektumfeld.



Abbildung 61: Eindrücke der Auftaktveranstaltung

4.2 Planungsworkshops und Politik-Foren

Insgesamt sieben Veranstaltungen richteten sich an Institutionen aus der Stadtgesellschaft (IHK, Gewerkschaften, Naturschutzverbände, Architekten, Wohnungswirtschaft etc.). Fünf davon waren Planungsworkshops mit inhaltlichen Schwerpunktsetzungen. Die zwei Foren für die Politiker (Ausschussmitglieder und Ortsbeiräte) waren querschnittsorientiert angelegt.

Zeitraum	Februar bis April 2018
Ort	Wiesbaden, verschiedene Gastgeber
Haupt-Zielgruppe	Institutionen der Stadtgesellschaft
Art der Einladung	Persönliche Einladung
Dokumentation	Ergebnisdokumentation (online verfügbar)

Tabelle 27: Steckbrief Planungsworkshops und Politik-Foren

Insgesamt 85 Gäste diskutierten über folgende Handlungsfelder: Gewerbe / Industrie, Umwelt / Naturschutz, Wohnen, Mobilität und Baukultur.

Ziele der Planungsworkshops

- Über Spielräume, Leitideen und Anforderungen der Stadtteilentwicklung diskutieren
- Fachliche Hinweise sammeln
- Aufgaben und Fragen identifizieren, um Entwicklungsszenarien zu qualifizieren

Ziele der Politikforen

- Anforderungen an den neuen Stadtteil präzisieren
- Hinweise und Leitideen sammeln

Ablauf

Bevor die Diskussionen starteten, wurden erste Ergebnisse der Bestandsanalyse vorgestellt, z. B. die Einschränkungen durch den Flugverkehr (Bauschutzhöhen), die verkehrlichen Rahmenbedingungen, Biotopstrukturen und Klimafunktionsbereiche, stadträumliche Strukturanalysen und eine Charakterisierung von Potenzialräumen. Potenzialräume beschreiben, an welchen Stellen sich im Untersuchungsgebiet Flächen für Wohnen bzw. gewerbliche Nutzungen und die dazugehörige Infrastruktur besonders eignen.



Abbildung 62: Veranstaltungscollage zu den Planungsworkshops und Politik-Foren 2018

Neben der Projektleitung Ostfeld waren an jedem Workshop auch Vertreter aus der Stadtverwaltung und den kommunalen Gesellschaften anwesend.

Für jeden Workshop gab es eine Sammlung von spezifischen Leitfragen.

Anregungen und Hinweise

Die Politik-Foren unterschieden sich von den Planungsworkshops durch ein breiteres Themenspektrum. Die Leitfragen behandelten alle Handlungsfelder.

Zentrale Anregungen in den Politik-Foren

- Ideen zur sozialen Infrastruktur
- Diversität der Bauträgerschaft
- Anteil der sozialen Wohnraumförderung (22-30 %)
- Barrierefreiheit
- Gemeinschaftliches Wohnen
- Ökologische Landwirtschaft
- Durchlüftung
- Geringer Flächenverbrauch – hohe Dichte
- Fassadenbegrünung
- Urbanes Gebiet
- Vielfältige Mobilität (E-Mobilität, CityBahn...)
- Soziale Begegnung

In den Protokollen wurden insgesamt 165 Rückmeldungen festgehalten, die Interessierte in Form eines Ringbuches auch bei der BürgerWerkstatt im Juni 2018 einsehen konnten. Diese Informationen halfen den Planern, Entwicklungsszenarien zu erarbeiten, die fachlich plausibel waren und gleichzeitig Hinweise und Erwartungshaltungen der Stadtgesellschaft aufgreifen.

4.3 BürgerWerkstatt

Bei der BürgerWerkstatt wurden die Bürger zu einem Zeitpunkt mit einbezogen, an dem erste fachliche Fortschritte auf dem Weg zum Strukturkonzept erkennbar waren.

Termin	Samstag, 16. Juni 2018, 13-17 Uhr
Ort	Gymnasium am Mosbacher Berg
Haupt-Zielgruppe	Interessierte Bürger
Art der Einladung	Öffentliche Bekanntmachung
Dokumentation	Ergebnisdokumentation (online verfügbar)

Tabelle 28: Steckbrief BürgerWerkstatt

Im Mittelpunkt der Veranstaltung standen drei Planungsszenarien für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Untersuchungsgebiet Ostfeld (vgl. Kap. 5). Rund 80 Teilnehmer nahmen an der Veranstaltung teil, um sich über die Zwischenergebnisse zu informieren und mit den Planverfassern sowie Vertretern der Projektleitung und der Stadtverwaltung zu diskutieren.

Ziele der BürgerWerkstatt

- Über den Planungsstand informieren:
Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse und Zwischenergebnisse auf dem Weg zum Strukturkonzept
- Das Verfahren erläutern:
Wann passiert was und wer entscheidet (worüber) bei einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme?
- Rückmeldungen sammeln:
Vor- und Nachteile der drei Planungsszenarien?

EINLADUNG
STADTENTWICKLUNG
Ostfeld/Kalkofen

Ostfeld
Wiesbaden

BürgerWerkstatt
Sagen Sie uns Ihre Meinung!

16. Juni 2018, ab 13:00 Uhr
Gymnasium am Mosbacher Berg,
Wiesbaden

WIESBADEN
Stadtentwicklungsgesellschaft
Wiesbaden mbH

BÜRGERWERKSTATT AM 16. JUNI 2018

13:00 Begrüßung
Oberbürgermeister Sven Gerich,
Landeshauptstadt Wiesbaden

Einführung
Joachim Mengden, Projektleiter

13:20 Szenarien für das Strukturkonzept
Vorstellung der Entwicklungsszenarien

14:00 Planungswerkstatt
Diskussion an parallelen Themeninseln:
Rückmeldungen zu Vor- und Nachteilen der
Entwicklungsszenarien im Gespräch mit Fachleuten

16:30 Zusammenfassung der Ergebnisse
Kernbotschaften aus der Planungswerkstatt

Schlussworte und Ausblick
Hans-Martin Kessler,
Stadtrat für Stadtentwicklung und Bau

17:00 Ende der BürgerWerkstatt

Sie können jederzeit in diesem Zeitrahmen im Gymnasium am Mosbacher Berg dazustoßen. Für Getränke und einen kleinen Snack ist gesorgt.

**MACHEN SIE MIT!
ENTWICKELN SIE
WIESBADEN!**

Abbildung 63: Flyer BürgerWerkstatt



Abbildung 64: Veranstaltungscollage zur BürgerWerkstatt am 16. Juni 2018

Zu Beginn der Veranstaltung wurden die 3 Planungsszenarien für das Ostfeld sowie die räumlichen Entwicklungspotenziale vorgestellt. Die Szenarien basierten auf Ergebnissen aus der Bestandsanalyse und den Hinweisen aus den bisherigen Workshops. Das Szenario 1 (Stadtquartier am Fort Biehler) beschreibt das städtebauliche Ziel der Anbindung von Fort Biehler an ein zukünftiges Stadtquartier. Das Szenario 2 (Stadtschollen in der Landschaft) setzt auf eine intensive Durchgrünung und das Szenario 3 (Impulse am Mobilitätsband) konzentriert sich auf die Bereiche rund um die bestehenden Verkehrsachsen.

Planungstische

Nach der Eröffnung im Plenum folgte die Diskussion an den Planungstischen.

Die Planungstische standen unter den Überschriften Stadtraum, Freiraum und Klima und Mobilität. Die Planverfasser und Fachleute aus verschiedenen Verwaltungsressorts beantworteten die Fragen; es wurden Einschätzungen zu den Vor- und Nachteilen der Szenarien gesammelt. „Sagen Sie uns Ihre

Meinung!“, diese Aufforderung führte am Ende zu insgesamt 172 Rückmeldungen – zum Verfahren oder zu fachlichen Aspekten.

Rahmenprogramm

Eine Begleitausstellung zeigte, wie das Leben in dem neuen Stadtteil aussehen könnte. Exemplarisch demonstrierten großformatige Foto-Poster verschiedene Stilrichtungen, Lebens- und Bauweisen für den neuen Stadtteil. Die Motive standen auch den Nutzerinnen und Nutzern der seinerzeit erstmals präsentierten Ostfeld-App zur Verfügung – als Beitrag zur Meinungsbildung.

Mit einer Virtual-Reality-Brille konnten die Gäste das Untersuchungsgebiet Ostfeld aus der Vogelperspektive erleben. Eine Drohne lieferte Videomaterial zum Untersuchungsgebiet, das sich Interessierte später auf dem Handy ansehen konnten.

An Stellwänden wurden der zeitliche Ablauf der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und das Verfahren nach Baugesetzbuch erläutert. Projektbeteiligte warben für die Online-Angebote zum Projekt und die Bürgerbeteiligung (vgl. Ostfeld-App).



Abbildung 65: Eindrücke der Bürgerwerkstatt

4.4 Informationsveranstaltung für Bürgerinitiativen

Themen

- Ziele für das Untersuchungsgebiet Ostfeld
- (Zwischen-) Ergebnisse der Gutachten
- Zentrale Bindungen
- Chancen und Potenziale
- Vorzugsszenario A
- Diskussion und Beantwortung von Fragen
- Ausblick und weitere Schritte

Termin	Dienstag, 18. Dezember 2018, 18-20 Uhr
Ort	Aula der Gustav-Stresemann-Schule
Haupt-Zielgruppe	Vertreter von Bürgerinitiativen
Art der Einladung	schriftliche Einladung
Information	Präsentation

Tabelle 29: Steckbrief zur Informationsveranstaltung der Bürgerinitiativen



Abbildung 66: Eindruck der Informationsveranstaltung der Bürgerinitiativen

4.5 Ostfeld vor Ort



Abbildung 67: Eindruck von Ostfeld vor Ort

Mit dem Format Ostfeld vor Ort ging das Projektteam ins Untersuchungsgebiet, vor allem um die Bewohner des Fort Biehler über den Sachstand des Projektes zu informieren. So konnten viele Fragen beantwortet, Themen diskutiert aber auch gezeigt werden, dass Bürgerbeteiligung nicht bis zu einer öffentlichen Veranstaltung warten muss, sondern auch spontan zu jeder Zeit möglich sein kann.

Dieses Format ergänzte somit das bisherige Beteiligungsangebot, dass von den Bürgern auch angenommen wurde.

4.6 Vorstellung Strukturkonzept

Über 150 Personen füllten am 5. April 2019, zum Abschluss des Ostfeld-Beteiligungsprozesses im Rahmen der Voruntersuchungen, den Roncalli-Saal in Wiesbaden. Sie wollten erfahren, welchen Stand die planerischen Überlegungen für die Erschließung und die Bebauung des Stadtteils inzwischen erreicht hatten.

Termin	Freitag, 5. April 2019, 16-20 Uhr
Ort	Roncalli-Haus
Haupt-Zielgruppe	Interessierte Bürgerinnen und Bürger
Art der Einladung	Öffentliche Bekanntmachung
Dokumentation	Strukturkonzept (online verfügbar)

Tabelle 30: Steckbrief Info-Veranstaltung zum Strukturkonzept

„Das Strukturkonzept ist da“. Diese Botschaft war in die Einladung gedruckt. Im Mittelpunkt der Veranstaltung stand das Strukturkonzept, als Ergebnis des fachlichen Planungs- und öffentlichen Beteiligungsprozesses.

Ziele der Info-Veranstaltung

- Über den Planungsstand informieren:
Prozess und Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen
- Das Verfahren erläutern:
Was verbirgt sich hinter dem Strukturkonzept und was sind die nächsten Schritte?
- Rede und Antwort stehen: Einzelgespräche an Informationsständen



Abbildung 68: Flyer der Informationsveranstaltung zum Strukturkonzept



Abbildung 69: Veranstaltungscollage zur Vorstellung des Strukturkonzeptes am 5. April 2019

Wie schon bei der Auftaktveranstaltung bot ein veranstaltungsbegleitender InfoMarkt eine zusätzliche Gesprächsplattform für interessierte Bürger. Informationsposter veranschaulichten Verfahrensfragen und die anstehende Planung.

InfoMarkt

Der InfoMarkt setzte sich aus insgesamt 14 Themeninseln zusammen:

- Strukturplan (pesch partner architekten & stadtplaner GmbH, Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Wiesbaden)
- Verfahrensfragen zum Projekt (SEG Wiesbaden mbH)
- Mobilitätskonzept (ZIV GmbH, Tiefbau- und Vermessungsamt Landeshauptstadt Wiesbaden)
- Emissionen (Öko-Institut e.V.)
- Natur- und Artenschutz (Büro Hilgendorf)
- Klima und Luft (GEO-NET Umweltconsulting GmbH / ÖKOPLANA, Umweltamt Landeshauptstadt Wiesbaden)
- Wohn- und Gewerbebedarf (Stadtforschung, empirica AG)
- Technische Versorgungsinfrastruktur (BGS Wasser GmbH /ELW)
- Deponie (ELW)
- Visualisierung (HH Vision)
- Stabsstelle für Bürgerbeteiligung der Landeshauptstadt Wiesbaden



Abbildung 70: Eindrücke von der Info-Veranstaltung zum „Strukturkonzept“

Die Gäste nutzten rege die Gelegenheit, mit der Projektleitung, den externen Gutachtern und den verwaltungsseitig in die Planung involvierten Mitarbeitern zu sprechen. Sie erhielten Antworten auf ihre Fragen und adressierten ihre Sorgen und Hoffnungen. Die einen nutzten dafür das persönliche Gespräch. Andere schrieben ihre Rückmeldungen auf die

ausgelegten Handzettel. So wurde den Bürgern die Möglichkeit geboten, ihre Empfehlungen für die kommenden Beschlüsse zu äußern.

4.7 Impulsveranstaltungen

Als ergänzende Veranstaltungen wurden in regelmäßigen Abständen von Januar 2018 bis April 2019 insgesamt 11 Themenabende als Impulse für das Ostfeld angeboten. Zu unterschiedlichen Themen wie Städtebau, Freiräume, Mobilität, soziale Mischung sowie Dichte, hielten Fachleute des jeweiligen Gebiets informative Vorträge anhand von Beispielen. Der Gedanke, der dem Angebot der Veranstaltungsreihe zugrunde lag, war, gemeinsam über den Tellerrand zu schauen. Man konnte sich ein Bild davon machen, wie andere Städte und deren Planer mit ähnlichen Herausforderungen umgegangen sind. Auch sollte der Erfahrungsaustausch helfen, den neutralen Blick auf den künftigen Stadtteil und den laufenden Planungsprozess beizubehalten. Im Fokus stand immer die Frage nach innovativen Ansätzen, da mit dem Ostfeld ein Stadtteil geplant wird, dessen Bau erst in 8-10 Jahren beginnen wird. Im Anschluss an die Vorträge bestand stets die Möglichkeit, mit dem Referenten und den Vertretern der Projektleitung in den Dialog zu treten.



Abbildung 71: Eindrücke aus den Impulsveranstaltungen

Öffentliche Veranstaltungen zum Projekt Ostfeld	
17.11.2017	Auftaktveranstaltung Information der Öffentlichkeit zum Auftakt der vorbereitenden Untersuchungen
25.01.2018	1. Impulsveranstaltung „Wie baut man eine Stadt?“ Referent: Prof. Dr. Wolfgang Sonne, TU Dortmund
01.02.2018	Eigentümerinformationsveranstaltung, Am Fort Biehler und Boelckestraße Eigentümer / Mieter-Informationsveranstaltung mit der Projektleitung und Vorstellung des Projekts Ostfeld
07.02.2018	Planungsworkshop Gewerbe Information und Beteiligung der Gewerbetreibenden, u. a. beteiligt: IHK, Handwerkskammer Wiesbaden, DGB Wiesbaden, ver.di Wiesbaden, Kreishandwerkerschaft Wiesbaden-Reingau-Taunus, etc.
13.02.2018	Planungsworkshop Umwelt Information und Beteiligung von Umweltorganisationen und Naturschutzverbänden, u. a. beteiligt: Naturschutzbeirat, Bund für Umwelt und Naturschutz, Bündnis Verkehrswende, Naturschutzbund Deutschland e.V., Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Cyperus e.V., etc.
22.02.2018	2. Impulsveranstaltung "Smart City für smart Citizens, Lebenswerte Städte auch durch Digitalisierung" mit Frau Prof. Dr. Elke Pahl-Weber, TU Berlin, Herrn Dr. Michael Denkel, AS+P, Architektur- und Planungsbüro Albert Speer + Partner Frankfurt
06.03.2018	Planungsworkshop Baukultur Information und Beteiligung von Architekten und Stadtplanern, u. a. beteiligt: Mitglieder der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, WIESBADENER ARCHITEKTURZENTRUM e.V., Gestaltungsbeirat Wiesbaden, Hochschule RheinMain, etc.
14.03.2018	Politik-Forum Ausschüsse Information und Beteiligung der Wiesbadener Stadtverordneten des Ausschusses Planung, Bau u. Verkehr und des Ausschusses Umwelt, Energie und Sauberkeit.
20.03.2018	Vorstellung des Projektes Ostfeld bei der Synodalkonferenz Wiesbaden Information und Bericht über den aktuellen Projektstand Ostfeld
20.03.2018	3. Impulsveranstaltung "Herausforderungen von Verstädterung" Referent: Christoph Elsässer, West 8 urban design & landscape architecture b.v. Rotterdam
28.03.2018	Planungsworkshop Mobilität Information und Beteiligung von Verkehrsexperten u. a. beteiligt: ESWE Verkehrsgesellschaft mbH, ADAC Hessen-Thüringen e.V., CityBahn GmbH, Bündnis Verkehrswende, Wiesbadener Automobilclub, Hochschule RheinMain, IHK Wiesbaden etc.
10.04.2018	Politik-Forum Ortsbeiräte Information/ Beteiligung der Ortsbeiräte Erbenheim, Mz-Kastel, Mz-Amöneburg und Biebrich
18.04.2018	Planungsworkshop Wohnen Information und Beteiligung von Wohnbaugesellschaften / Institutionen / Einrichtungen, u. a. beteiligt: GWW mbH, Caritasverband Wiesbaden-Rheingau-Taunus, SEG Wohnbauförderung und Koordinierung Wohninitiativen und Baugemeinschaften, DMB Deutscher Mieterbund Wiesbaden e.V., BauHaus Werkstätten Wiesbaden GmbH, etc.
26.04.2018	4. Impulsveranstaltung "Urbane Mobilität" Referent: Prof. D. V. Blees, Hochschule RheinMain, Wiesbaden
09.05.2018	1. Termin mit den Trägern der öffentlichen Belange (TÖB)

	Information und Beteiligung der TÖB zum Projekt Ostfeld
16.05.2018	Planungsworkshop für Ämter u. Betriebe Information und Beteiligung der städtischen Ämter und städtischen Betriebe
23.05.2018	1. Gesprächstermin mit den Nachbarkommunen Information und Beteiligung der Nachbarkommunen zum Projekt Ostfeld
24.05.2018	5. Impulsveranstaltung "Soziale Mischung und gute Nachbarschaften in neuen Quartieren" Referent: Dr. Gerd Kuhn, Universität Stuttgart
16.06.2018	BürgerWerkstatt Vorstellung von drei Planungsszenarien durch das Planungsbüro pesch partner architekten und stadtplaner GmbH und aktive Beteiligung der Bürger an Planungstischen mit anschließender Ergebnisdiskussion
28.06.2018	6. Impulsveranstaltung "Die poröse Stadt" Referentin: Frau Prof. Sophie Wolfrum, ehemals TU München
22.08.2018	Filmvorführung im Rahmen der Impulsveranstaltungen Filmvorführung "Göttliche Lage" im Programmkino Caligari, mit anschließender Diskussionsrunde und Herrn Prof. Dr. Franz Pesch als Gast
07.09.2018	Ostfeld Informationsveranstaltung vor Ort - Am Fort Biehler Vorstellung Projektstand und Beantwortung von Fragen der Bewohner der Siedlung Am Fort Biehler und Bölckestraße durch das Projektteam
13.09.2018	7. Impulsveranstaltung "Liveable Cities for the 21th Century" Referent: Herr Prof. Jan Gehl, Architekt und Stadtplaner und Gründer von Gehl Architects, Kopenhagen
27.09.2018	8. Impulsveranstaltung "Mehr Stadt an neuen Orten - Dichte und urbane Atmosphären" Referent: Herr Prof. Jörn Walter, Oberbaudirektor außer Dienst, der Freien und Hansestadt Hamburg
25.10.2018	9. Impulsveranstaltung "Durchschnitt war gestern" Referent Jakob Dunkl, Architekturbüro querkraft, Wien
18.12.2018	2. Termin mit den TÖB und Nachbarkommunen Information der TÖB und Nachbarkommunen über den aktuellen Projektstand Ostfeld und Vorstellung des Vorzugsszenarios
18.12.2018	Gespräch mit den Bürgerinitiativen Treffen mit den Bürgerinitiativen zur Information und Beantwortung von Fragen, u. a. beteiligt waren: Bürgerinitiative Fort Biehler, AUF AKK, Bilgus etc.
30.01.2019	Ostfeldfokus Umwelt Informationsveranstaltung für die Bürgerschaft mit Vorstellung der Gutachten zum Thema Klima-, Artenschutz- und Verkehr, durch die beauftragten Gutachter, im Hinblick auf das Vorzugsszenario, mit anschließender Diskussionsrunde
26.02.2019	10. Impulsveranstaltung "Urban, natürlich, produktiv. Was kann Freiraum?" Referentin: Frau Prof. Undine Giseke, TU Berlin
05.04.2019	Vorstellung des Strukturkonzepts Vorstellung des Strukturkonzepts mit InfoMarkt, Abschlussveranstaltung zu den vorbereitenden Untersuchungen

Tabelle 31: Zusammenstellung der öffentlichen Veranstaltungen während der vorbereitenden Untersuchungen

4.8 Online-Dialog

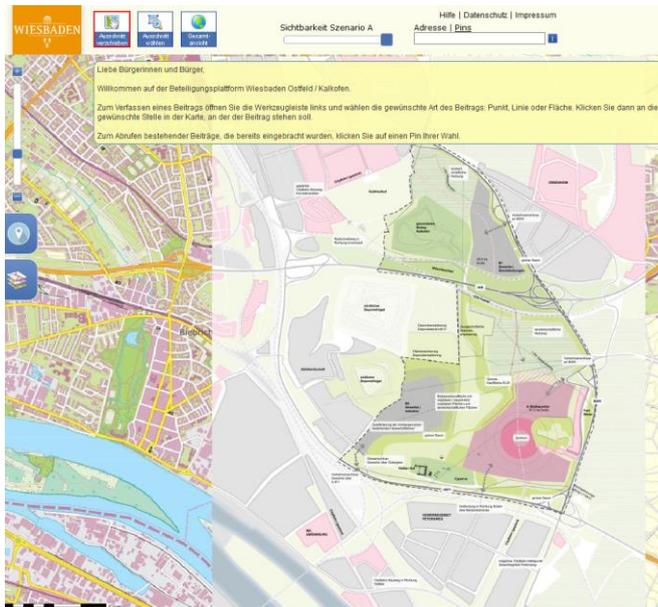


Abbildung 72: Startseite Online-Dialog Ostfeld

Um möglichst viele Wiesbadener in den Planungsprozess einzubeziehen, gab es neben den zahlreichen Veranstaltungen auch online die Möglichkeit, den Projektverantwortlichen über eine eigens dafür entwickelte Plattform, Hinweise und Anregungen, aber auch Bedenken mit auf den Weg zu geben. Vor und nach den Bürgerveranstaltungen wurde die Plattform für die Öffentlichkeit freigeschaltet.

Die erste Phase des Online-Dialogs startete im November 2017. Das Planungstool erreichte man über die Projekt-Homepage dein.wiesbaden.de/ostfeld. Nach der Registrierung hatte man selbst die Möglichkeit zu planen, indem man Flächen mit verschiedenen Nutzungen anlegen konnte, oder aber sogenannte Pins in den Plan zu setzen, um so Kommentare zu platzieren.

Ziel war es, eine Möglichkeit zu schaffen, bei der die Bürger auch außerhalb von Veranstaltungen den Planern frühzeitig – noch vor Beginn formeller Verfahrensschritte – ihre Hinweise und Anregungen mitteilen konnten. Der Online-Dialog, der nach der BürgerWerkstatt im Juni 2018 in die zweite Phase ging, wurde auch nach der Festlegung auf das Vorzugsszenario durch die Verantwortlichen der Stadtverwaltung noch ein 3. Mal von Dezember bis Februar 2019 genutzt. Die Eintragungen und Anmerkungen aus dem Online-Dialog wurden gesammelt, ausgewertet und flossen in den Prozess ein.

4.9 Bereitstellung von Informationen über Newsletter, Homepage und App

Newsletter



NEWSLETTER **OsKa** [Ostfeld/Kalkofen]
Ausgabe **September** 2018



Liebe Leserin, lieber Leser

wir freuen uns, Ihnen auch mit unserem Newsletter im Projekt "Ostfeld/Kalkofen" — kurz **OsKa** — wieder eine Fülle von Informationen über den Projektstand mitteilen zu können. Dies werden wir mithilfe von OsKa in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen versuchen, um Sie in einen spannenden Planungsprozess mitzunehmen. Nun wünschen wir Ihnen viel Spaß beim Lesen und freuen uns auf Ihr Kommen bei der ein oder anderen Veranstaltung!

Ihr **OsKa** Team

In regelmäßigen Abständen wurden Interessierte mittels eines Newsletters über neue Informationen zum Stand der Planungen und anstehende Veranstaltungen informiert. Den Wunsch des Erhalts eines Newsletters konnten Interessierte entweder über einen Link auf der Projekt-Homepage oder über einen Listeneintrag bei einer der zahlreichen Veranstaltungen schriftlich äußern.

Abbildung 73: Startseite Newsletter Ostfeld

Homepage

Stadtentwicklungsprojekt Ostfeld/Kalkofen



Ostfeld News Projekt Mitgestalten Downloads Kontakt

Die Homepage für das Untersuchungsgebiet Ostfeld, dein.wiesbaden.de/ostfeld, ist auf der Bürgerbeteiligungsplattform der Stadt Wiesbaden zu finden. Sie wurde kontinuierlich gepflegt, damit eine größtmögliche Transparenz des Prozesses gewährleistet ist.

Abbildung 74: Startseite Homepage dein.wiesbaden.de/ostfeld

Interessierte finden dort Ankündigungen von Veranstaltungen, Beschreibungen einzelner Verfahrensschritte, aktuelle Informationen zum Stand der Planungen und Ausblicke. Unter den Downloads wurden neben Beschlüssen auch Veranstaltungsdokumentationen, Pläne oder diverse andere Informationen zur Verfügung gestellt. Weiterhin waren alle Kontaktinformationen sowie ein Link zur Newsletter-Anmeldung zu finden.

Sprechtage der Projektleitung

Um über den Stand des Projektes und die schon erarbeiteten Schritte zu informieren, gab es von Februar bis April 2018 jeden Mittwoch von 10 – 16 Uhr die Möglichkeit zu persönlichen Gesprächen in den Räumen der SEG Wiesbaden mbH. Insbesondere für Eigentümer von Grundstücken im Untersuchungsgebiet, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten wurde diese Sprechzeit eingerichtet, um von Anfang an eine aktive und transparente Teilhabe am Planungsprozess zu ermöglichen. Aufgrund der Nachfrage wurde der Sprechtag in den Herbst 2018 verlängert und stets darauf hingewiesen, dass eine Terminvereinbarung für persönliche Gespräche mit der Projektleitung möglich ist.

Ostfeld-App

Mithilfe der Ostfeld-App ist es möglich, einen Rundumblick in das Untersuchungsgebiet zu werfen. Mit einer Drohne wurde eine 360°-Panorama-Aufnahme gemacht.

5. Darstellung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme

Ziel der Planung ist es, einen ausgewogenen Mix von Wohnen, Arbeiten, und Freiflächen herzustellen.

Dabei soll ein großes, innovatives und neues Stadtquartier mit überwiegender Wohn- aber auch mit Gewerbenutzung geschaffen werden („Urbanes Gebiet“), das so konzipiert wird, dass es selbständig funktioniert und eine eigene Identität erhält. Ziel ist es, Wohnraum für 8.000 bis 12.000 Menschen zu schaffen. Dieses wird mit einer hohen städtebaulichen Dichte und Nutzungsmischung geplant, weswegen eine Zielgröße von 30–35 ha angestrebt wird. Ein hoher Anteil von Wohnraum soll für Haushalte mit geringem Einkommen zur Verfügung gestellt werden.

Neue Gewerbeflächen sollen effektiv an die vorhandene verkehrliche Infrastruktur angebunden werden. Freiflächen – auch zur Naherholung – sollen mit Biotop- und Ausgleichsflächen vernetzt werden. Grundlage ist das Ziel der Vereinten Nationen, nachdem Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten sind. Innovative und qualitätsvolle städtebauliche Neuerungen sollen von Anfang an in dem Projekt thematisiert werden, da bis zur Realisierung der neuen Nutzungen erwartungsgemäß noch 8 – 10 Jahre vergehen werden.

Nachfolgend wird die besondere Bedeutung des Untersuchungsgebiets für die städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden und die Region betrachtet, um die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme zu verdeutlichen.

Örtliche Bedeutung

Der Wiesbadener Wohnungsmarkt ist angespannt. Die Mieten haben zudem in den letzten Jahren ein Rekordhoch erreicht. Die Landeshauptstadt Wiesbaden bemüht sich auch durch die Entwicklung von Außenbereichsflächen entgegenzusteuern, da Maßnahmen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung nicht ausreichen. Da für einen Großteil der amerikanischen Liegenschaften keine gesicherten Zusagen vorliegen, ob und wann diese tatsächlich übergeben werden, können auf absehbare Zeit diese Konversionsflächen keiner neuen Nutzung zugeführt werden.

Mit der Konzeption eines neuen mischgenutzten Stadtquartiers verfolgt die Landeshauptstadt Wiesbaden nicht nur das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sondern auch Arbeitsplätze. In dem geplanten Stadtquartier sollen 8.000 bis 12.000 Menschen ein zu Hause finden. Dabei soll eine ausgewogene Verteilung der Nutzungen stattfinden und nicht nur eine reine Wohnsiedlung geschaffen werden. Ein urbanes Stadtquartier, das in sich funktionsfähig ist, soll entstehen (vgl. Kap. 5.3). Vorbilder finden sich in gewachsenen innerstädtischen Gründerzeitquartieren. Die Zeit für flächenintensive Einfamilien- und Reihenhausbaugebiete, die sogenannten

Schlafstädte, ist nicht nur aus Nachhaltigkeits- sondern auch aus ökologischen Gesichtspunkten vorbei.

Durch die Planung und Ausweisung umfangreicher Bauflächen soll der Wohnungsbau gefördert und der Druck auf dem Wohnungsmarkt gemindert werden. Durch einen Angebotsmix von bezahlbaren Wohnungen sollen auch Einkommensgruppen berücksichtigt werden, die sich trotz eigener Einkommen keine adäquate Unterkunft in Wiesbaden mehr leisten können. Ebenso sollen Möglichkeiten zur Eigentumsbildung auch für untere Einkommensgruppen geschaffen werden. Teil des Konzepts sind deshalb ca. 30 % geförderter Wohnraum. Durch ergänzende freifinanzierte Eigentumsbildung und Angebote in weiteren Mietpreissegmenten soll eine Mischung der Angebote erzielt werden, die zu einer sozialen Mischung des neuen Stadtquartiers beiträgt. Ziel ist es, für weite Teile der Bevölkerung Angebote zu schaffen und somit auch ein in sich stabiles Stadtquartier.

In mischgenutzter Geschossbauweise mit Gewerbeeinheiten in den Erdgeschosszonen sollen gezielt Möglichkeiten für die Entwicklung städtischer Strukturen entstehen. So können einseitige Entwicklungen unterbunden werden. Arbeiten und Wohnen sollen wieder stärker aneinandergesekelt werden. So sollen unter anderem Gewerbeflächen für Versorgungs- und Dienstleistungsangebote, aber auch Büros im Stadtquartier geschaffen werden. Nur durch eine Mischung der Nutzungen können auch kurze Wege ermöglicht werden. Die CityBahn als leistungsfähiges ÖPNV-System soll durch das neue Stadtquartier geführt werden und es so in die Gesamtstadt einbinden.

In den neu geschaffenen 50 ha Gewerbeflächen sollen Firmen angesiedelt werden, die sich am Standort Wiesbaden erweitern wollen. Es sollen ebenso Betriebe gefördert werden, die Arbeitsplätze für die sogenannte SGB II - Bezieher anbieten, um diese wieder in den Arbeitsmarkt zu integrieren. Wiesbaden selbst hat im regionalen Vergleich eine sehr hohe Arbeitslosenquote. Hier anzusetzen ist ein arbeitsmarktpolitisches Ziel.

Auch unter den Aspekten der gesamtstädtischen stadtentwicklungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt Wiesbaden ist das Ostfeld prädestiniert, um die Stadt an dieser Stelle weiterzuentwickeln. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht es, das neue Stadtquartier an das übergeordnete Straßennetz anzubinden und Mehrbelastungen auf innerstädtischen Erschließungsstraßen zu vermeiden. Zudem sind die Eingriffe in das private Eigentum gering, da sich ca. 87 % der Flächen bereits in öffentlicher Hand befinden. Des Weiteren greift das neue Stadtquartier vorhandene städtebauliche Strukturen auf und entwickelt sie fort.

Regionale Bedeutung

Wiesbaden als Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main unterliegt neben den örtlichen Rahmenbedingungen natürlich auch dem regionalen Markt und dessen Druck. Das heißt, der Bedarf, der sich aus der eigenen Bevölkerungsentwicklung ergibt, wird noch zusätzlich durch eine regionale Nachfrage verstärkt. Daher sind zwei Komponenten wichtig für die weitere Entwicklung:

Natürlich werden sich auch Menschen aus der Region im Ostfeld niederlassen – wahrscheinlich auch viele, die in andere Gegenden der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main pendeln. Um die heimische Bevölkerung nicht zu verdrängen, sollte den Wiesbadener Bürger über Vergaberichtlinien und z. B. sogenannte Einheimischenmodelle Vorrang eingeräumt werden.

Für die Vermeidung von neuen Pendlerströmen wird es unabdingbar sein, das neue Stadtquartier an das regionale ÖPNV-Netz anzubinden. Eine attraktive Anbindung fördert den Verzicht auf die Nutzung des Pkw. Die Einbindung des neuen Stadtquartiers in einen verstärkten auch regionalen Umweltverbund ist auch im Rahmen der Verkehrsuntersuchung modelliert worden. Diese konzeptionellen Überlegungen gilt es nun in den nachfolgenden Planungsverfahren auch aus Gesichtspunkten der Raumordnung (welche auf eine Stadtentwicklung an vorhandenen ÖPNV-Trassen abzielen) in die Realität umzusetzen.

5.1 Entwicklungsszenarien und Bewertung

Auf der Grundlage von Planungsworkshops und der ersten Impulsvorträge wurden drei unterschiedliche Entwicklungsszenarien erarbeitet und mit den Bürgern, den Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden diskutiert (vgl. Kap. 4).

Nachfolgend werden die drei Entwicklungsszenarien erläutert. Die Bewertungen wurden im Rahmen der Beteiligung sowie aufgrund der Ergebnisse der Gutachter erstellt.

5.1.1 Entwicklungsszenario 1 „Stadtquartier Am Fort Biehler“

Das Ostfeld entwickelt sich aus dem Bestand (vgl. Abb. 75): das Dienstleistungsquartier in Erbenheim wird südlich der B455 erweitert; die Deponiehügel werden zum Zentrum eines Gewerbe- und Industriebandes; und um Fort Biehler und seinen Gehölzbestand schmiegt sich das neue Stadtquartier. Hier entsteht ein Standort für Wohnen und wohnungsnahes Arbeiten im dichten Miteinander für rund 8.000 bis 12.000 Einwohner. Die Siedlung Am Fort Biehler wird Teil des städtischen Quartiers. Dessen Zentrum liegt westlich des bestehenden Wäldchens. Dieses wird als lichter

Stadtwald zur Naherholungsfläche, verbindet den neuen Siedlungskern mit der bestehenden Siedlung und wird zum Trittstein der Freiraumvernetzung.

Die nicht in das neue Stadtquartier integrierbaren großflächigen Gewerbe- und Industriegebiete ergänzen die Nutzungen der Abfallwirtschaft südlich der Deponiehügel. Eingerahmt werden sie durch einen Grünstreifen mit Bestandsgehölzen. Die Flächen nördlich des Biotops Kalkofens und südlich der A66 werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die im Landschaftsplan angestrebte Biotopvernetzung von Nord nach Süd wird sichergestellt. In diesem großflächigen Bereich können verschiedene Freiraumnutzungen untergebracht werden: von Tabuzonen zum Schutz von Flora und Fauna bis hin zu Flächen für Freizeitnutzung.

Für eine nachhaltige Mobilität im Ostfeld sorgt ein Anschluss an das CityBahn-Netz, der gleichermaßen das Gewerbegebiet Petersweg, das neue Stadtquartier um Fort Biehler und den gewerblichen Teil im Norden erschließt. Anbindungen für den motorisierten Verkehr erfolgen über neue Abzweige und ausgebaute Anschlüsse an die übergeordneten Straßen. Um Schleichverkehre zu vermeiden, wird durch verkehrslenkende Maßnahmen die Durchquerbarkeit des neuen Stadtquartiers für motorisierte Fahrzeuge erschwert. Ein Radschnellweg bindet das Stadtquartier an die Innenstadt an.

Insgesamt können Flächen von etwa 131 ha für Wohnen und Arbeiten angeboten werden.



Abbildung 75: Plangrafik Entwicklungsszenario 1

Bewertung Entwicklungsszenario 1

Ein vorrangiges Ziel der Flächenentwicklung ist die möglichst geringe Inanspruchnahme von Bauland für Neubauprojekte. Naturräumliche Verbindungen sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Mit seinen kompakten Baugebieten orientiert sich Szenario 1 an diesen Zielen.

Durch die stadträumliche Fortführung der Siedlung Am Fort Biehler und der Stadtteile außerhalb des Untersuchungsgebiets entstehen Synergieeffekte, dazu lassen sich erschließungs-, nutzungs- und versorgungsrelevante Vorteile zählen.

Der kompakte Siedlungskern entspricht der angestrebten „Stadt der kurzen Wege“, in der sich nachhaltige Mobilität sowie wohnungsnaher Versorgungs-, Kultur-, Bildungseinrichtungen und Arbeitsplätze realisieren lassen.

Die höhenrelevante 6m-Grenze des nahen Flugplatzes der US-Streitkräfte (Bauschutzhöhe) wird nicht mit Gebäudenutzungen überplant. Dennoch tangieren die Hauptüberflugrouten den nördlichen Randbereich des

mischgenutzten Wohnquartiers, sodass sich lärm- und sicherheitsrelevante Einschränkungen für eine Wohnnutzung ergeben.

Durch die kompakte Siedlungsstruktur im Süd-Osten liegen die geplanten Wohnflächen nicht im Bereich der Sandabbaufläche und der Ausgleichsfläche für die Deponieerweiterung. In Bezug auf Topografie (Geländesprung), Abbaurechte und Naturschutz (schützenswerte Heckenstruktur)⁴² ergeben sich im westlichen Teil des Stadtquartiers Nutzungskonflikte.

Der kompakte Siedlungskern liegt teilweise in der im Landschaftsplan der Stadt Wiesbaden verzeichneten Kaltluftbahn⁴³. Schmutzwasser und nicht versickerbares Niederschlagswasser der südlich der A66 gelegenen Nutzungen müssen in Richtung des Hauptklärwerkes gepumpt werden⁴⁴.

5.1.2 Entwicklungsszenario 2 „Stadtschollen in der Landschaft“

Vier neue Quartiere werden als „Stadtschollen“ in die Landschaft eingebettet (vgl. Abb. 76): ein Dienstleistungsquartier in direkter Nähe zu Erbenheim, ein Gewerbe- und Industriequartier am südlichen Deponiehügel und zwei gemischte Quartiere zwischen A66 und Fort Biehler. Wie Schollen sind sie durch grüne Fugen gegliedert und mit dem Freiraum verbunden.

Auf einer Fläche südlich der A66 entstehen Standorte für Wohnen und wohnungsnahes Arbeiten mit eigenen Zentren für rund 8.000 bis 12.000 Einwohner. Diese sind zur Trasse der CityBahn hin orientiert und weisen in deren Nähe eine noch stärkere Nutzungsmischung auf. Die Siedlung Am Fort Biehler wird Teil des südlichen Quartiers. Dessen Zentrum liegt westlich des bestehenden Gehölzbestandes. Das Wäldchen wird zur Naherholungsfläche, verbindet den neuen Siedlungskern mit der bestehenden Siedlung und wird zum Trittstein der Freiraumvernetzung. Die nicht in das neue Stadtquartier integrierbaren großflächigen Gewerbe- und Industriegebiete liegen südlich der Deponiehügel und ergänzen die Nutzungen der Abfallwirtschaft. Eingerahmt werden sie durch einen Grünstreifen mit Bestandsgehölzen. Die Flächen nördlich des Biotops Kalkofen und südlich der A66 werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die im Landschaftsplan angestrebte Biotopvernetzung von Nord nach Süd wird sichergestellt. In diesem großflächigen Bereich können verschiedene Freiraumnutzungen untergebracht werden: von Tabuzonen zum Schutz von Flora und Fauna bis hin zu Flächen für eine Freizeitnutzung.

Für eine nachhaltige Mobilität sorgt ein Anschluss an die CityBahn, die das gesamte Ostfeld durchquert. Anbindungen für den motorisierten Verkehr

⁴² vgl. Landeshauptstadt Wiesbaden – Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden – Plan Biotopvernetzung, 2014

⁴³ vgl. Landeshauptstadt Wiesbaden – Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Plan Synthetische Klimafunktionen, 2002

⁴⁴ vgl. Aus dem Bruch, L. 2018:52, Anlage 6

erfolgen über neue Abzweige und ausgebaute Anschlüsse an die übergeordneten Straßen. Um Schleichverkehre zu vermeiden, wird durch verkehrslenkende Maßnahmen die Durchquerbarkeit des neuen Stadtquartiers für motorisierte Fahrzeuge erschwert. Ein Radschnellweg schließt das Stadtquartier an die Innenstadt an.

Insgesamt können Flächen von etwa 112 ha für Wohnen und Arbeiten angeboten werden.



Abbildung 76: Plangrafik Entwicklungsszenario 2

Bewertung Entwicklungsszenario 2

Die stark verdichteten Siedlungsschollen werden durch breite Landschaftskorridore gegliedert und lassen klimarelevante Leitfunktionen für Luftströmungen sowie eine gewisse Durchlässigkeit für Flora und Fauna zu. Diese Grünflächen können weiterhin als direkt an die Wohnnutzung angrenzende Naherholungsräume genutzt werden. Durch die flächenbeanspruchende Verteilung der Schollen wird jedoch keine kompakte Siedlungsstruktur erreicht. Größere zusammenhängende Naturbereiche können nicht entstehen.

Durch die Verteilung zentraler städtischer Funktionen auf mehrere Standorte wird durch diese Form des Siedlungsbaus ein erhöhtes Verkehrsaufkommen generiert. Um die geforderten Flächengrößen unterzubringen, steigt die Dichte von der südlichen Gebietsgrenze bis an die A66 an. Aufgrund der bestehenden Bauschutzhöhen kann in vielen Bereichen nur eine niedrige Geschossigkeit realisiert werden, welche einer möglichst hohen Bewohnerdichte im Wege steht. Weiterhin liegen Teile der Wohnnutzung direkt im Korridor der Hauptflugrouten.

Durch Inanspruchnahme der Gebiete südlich der A66 können die benötigten Abstände zu der geplanten Deponierweiterung und der damit verknüpften Ausgleichsfläche nicht eingehalten werden. Sollte der Sandabbau fortgeführt werden, lägen geplante Teile der Neubebauung in diesem Einflussbereich. Bei weiteren Abgrabungen könnten sich unerwartete Veränderungen in der Topografie ergeben, die eine zusammenhängende Siedlungsentwicklung behindern könnten. Schmutzwasser und nicht versickerbares Niederschlagswasser der südlich der A66 gelegenen Nutzungen müssen in Richtung des Hauptklärwerks gepumpt werden⁴⁵.

5.1.3 Entwicklungsszenario 3 „Entwicklungen am Mobilitätsband“

Das Ostfeld schafft gemäß den Entwicklungszielen des WISEK 2030+ Flächen schwerpunktmäßig nördlich und südlich der A66 (vgl. Abb. 77). Das Wäschbachtal wird zum Naherholungsband zwischen dem neuen Siedlungsbereich, in den verschiedene öffentliche Nutzungen, Gewerbe- und Wohnangebote eingestreut sind. Die Autobahn und Bahnstrecken werden zum überquerbaren und integrierten Verkehrsband.

Beiderseits der A66 entstehen Standorte für Wohnen und wohnungsnahes Arbeiten für ca. 8.000 bis 12.000 Einwohner. Der nördliche Bereich kann vorwiegend gewerblich genutzt werden, während der südliche Bereich ein dichtes Miteinander städtischer Nutzungen beherbergt. Die Siedlung Am Fort Biehler bleibt in seiner heutigen Form als eigenständige Siedlung bestehen.

Die nicht in das neue Stadtquartier integrierbaren großflächigen Gewerbe- und Industriegebiete liegen südlich der Deponiehügel und ergänzen die Nutzungen der Abfallwirtschaft. Eingerahmt werden sie durch einen Grünstreifen mit Bestandsgehölzen. Die Flächen nördlich des Biotops Kalkofen und rund um den südlichen Siedlungsbereich werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die im Landschaftsplan angestrebte Biotopvernetzung von Nord nach Süd wird sichergestellt. In diesem großflächigen Bereich können verschiedene Freiraumnutzungen untergebracht werden: von Tabuzonen zum Schutz von Flora und Fauna bis hin zu Flächen für eine Freizeitnutzung.

Für einen nachhaltigen Mobilitätsanschluss des Ostfelds sorgt eine Verknüpfung der Bahnstrecke mit dem CityBahn-Netz. Der Zentrumsbereich

⁴⁵ vgl. Aus dem Bruch, L. 2018:52, Anlage 6

wird somit zu einem wichtigen Umsteigepunkt. Anbindungen für den motorisierten Verkehr erfolgen über neue Abzweige und ausgebaute Anschlüsse an die übergeordneten Straßen. Ein Radschnellweg schließt das Ostfeld an die Innenstadt an.

Insgesamt können Flächen von etwa 117 ha für Wohnen und Arbeiten angeboten werden.



Abbildung 77: Plangrafik Entwicklungsszenario 3

Bewertung Entwicklungsszenario 3

Die Annäherung des mischgenutzten Stadtquartiers an die Autobahn und Bahnstrecken ermöglicht die Schaffung eines zukunftsorientierten Stadtquartiers, das sich vor allem durch seine lokale und regionale Erreichbarkeit hervorhebt. Der Siedlungsbereich könnte somit direkt an ein nationales Netz von Fernverbindungen angeschlossen werden.

Um einen verdichteten und zentralen Kern um die Mobilitätsknoten zu erzeugen, muss ein Teil der neuen Bebauung im Wäschbachtal untergebracht werden. Dieser Bereich besitzt klimarelevante Eigenschaften

als Leitbahn für Kaltluft⁴⁶, wird im Landschaftsplan als übergeordnete Grünverbindung bezeichnet und beinhaltet Ausgleichsflächen (ICE-Schnellstrecke)⁴⁷.

Aufgrund der bestehenden Bauschutzhöhen kann in vielen Bereichen nur eine niedrige Geschossigkeit realisiert werden, welche einer möglichst hohen Bewohnerdichte im Wege steht. Weiterhin liegen Teile der Wohnnutzung direkt im Korridor der Hauptflugrouten.

Durch Inanspruchnahme des Gebiets südlich der A66 können die benötigten Abstände zu der geplanten Deponiererweiterung und der damit verknüpften Ausgleichsfläche nicht eingehalten werden. Sollte der Sandabbau weiter fortgeführt werden, lägen geplante Teile der Neubebauung in diesem Bereich. Bei weiteren Abgrabungen könnten sich unerwartete Veränderungen in der Topografie ergeben. Schmutzwasser und nicht versickerbares Niederschlagswasser der südlich der A66 gelegenen Nutzungen müssen in Richtung des Hauptklärwerkes gepumpt werden⁴⁸.

5.2 Vorzugsszenario A

Die genannten Szenarien und ihre Bewertung wurden den Bürgern (großer Bürgerworkshop / Onlinebeteiligung) und den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) sowie den Nachbarkommunen vorgestellt und diskutiert. Ihre Anmerkungen flossen in die Weiterbearbeitung der Szenarien ein. Außerdem wurden die Zwischenergebnisse der Gutachten (u. a. Klima, Verkehr, Artenschutz) berücksichtigt.

Der Übergang von den Entwicklungsszenarien zum Vorzugsszenario lässt sich somit als Präzisierung und Detaillierung der vormals groben stadträumlichen Ideenphase verstehen. Das Vorzugsszenario A (vgl. Abb. 78), der „Mischgenutzte Stadtquartier Am Fort Biehler“ ist eine Weiterentwicklung von Szenario 1, das sich gegenüber den anderen Planungen durchsetzen konnte. Neben der überwiegenden Beachtung der naturräumlichen, ausgleichs- und denkmalschutzrelevanten Restriktionen im Gebiet ist die Unterbringung eines zusammenhängenden kompakten Siedlungskörpers für 8.000 bis 12.000 EW nur in der Art des Szenario 1 möglich.

⁴⁶ Landeshauptstadt Wiesbaden – Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Plan Synthetische Klimafunktionen, 2002

⁴⁷ vgl. Hilgendorf, B. 2019:19, Anlage 3A

⁴⁸ vgl. Aus dem Bruch, L. 2018:52, Anlage 6

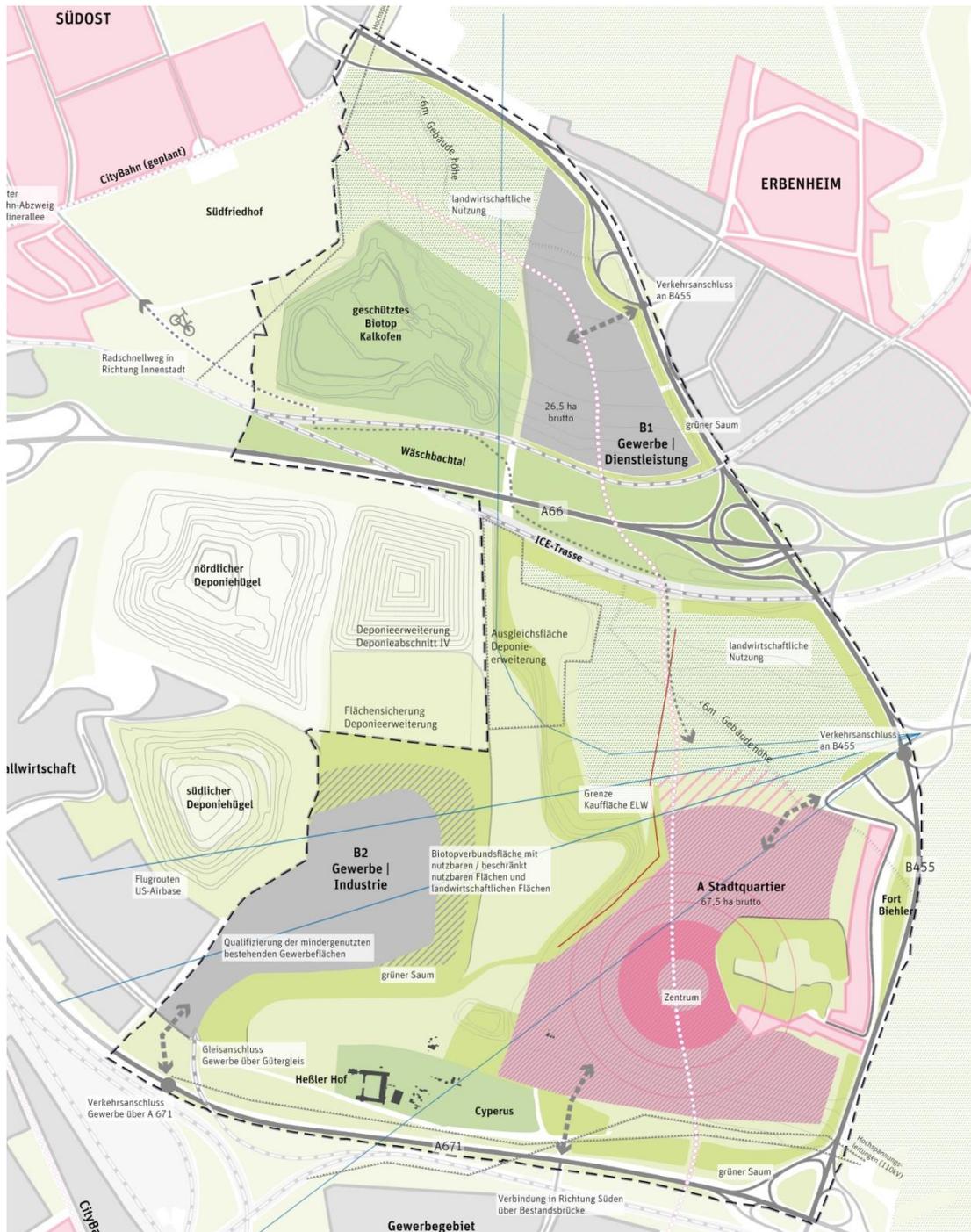


Abbildung 78: Plangrafik Vorzugsszenario A

Das mischgenutzte Stadtquartier wurde durch die stärkere Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse am westlichen Rand begrenzt. Weiterhin gehen mit dieser Grenze rechtliche Rahmenbedingungen (wasserrechtliche Genehmigung zum Abbau von Lagerstätten) sowie naturschutzrechtliche Gegebenheiten (schützenswerte Heckenstruktur an der Abbruchkante) einher⁴⁹. Darüber hinaus orientiert sich der nördliche Abschluss der Wohnnutzung an der südlichen Haupteinflugschneise des Wiesbaden Army Airfield. Die wegfallenden Flächen wurden am südwestlichen Rand

⁴⁹ Landeshauptstadt Wiesbaden – Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Bewertungskarte Fauna, 2013

kompensiert. Zwischen dem geplanten Stadtquartier und der A671 verlaufen zwei 110kV-Freileitungen.

Die Qualifizierungsfläche für eine Gewerbe- oder Industrienutzung am südwestlichen Rand des Untersuchungsgebiets sieht vor, dass die vorhandene Nutzung erweitert wird. Für diese Fläche gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan „Recyclinganlage Dyckerhoffbruch“, welcher auch innenliegende Kompensations- und Naturschutzflächen festlegt⁵⁰. Um ausreichende Flächen für die geplante Nutzung unterzubringen, müssten diese Festsetzungen überarbeitet und überdacht werden. Durch eine Weiterführung der gewerblich genutzten Flächen der Abfallwirtschaft können Synergieeffekte entstehen. Für eine Industrienutzung könnte der Gleisanschluss im Süden reaktiviert werden.

5.3 Strukturkonzept

Nachfolgend werden die Möglichkeiten einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung im Ostfeld anhand des Entwurfs eines Zukunftsbildes aufgezeigt, der Bestandteil des Strukturkonzeptes ist. Das Vorzugsszenario A wurde anhand dieses Zukunftsbildes weiterbearbeitet.

Zudem werden Rahmenbedingungen und Planungsschritte genannt, die für den weiteren Planungsprozess von großer Bedeutung sind. Durch eine integrierte Betrachtung aller Belange kann sich das Ostfeld zu einem nachhaltigen Stadtteil entwickeln.

Im weiteren Verlauf werden die planerischen Überlegungen ortsspezifisch für die einzelnen relevanten Bereiche erläutert, welche unmittelbar mit der Siedlungsentwicklung im Ostfeld zusammenhängen.

⁵⁰ Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtplanungsamt – Begründung B-Plan Recyclinganlage Dyckerhoffbruch, 2010, S.15f

5.3.1 Der neue nachhaltige Stadtteil Ostfeld

Das Wiesbadener Ostfeld wird sich über einen mittelfristigen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren entwickeln. Daraus folgt, dass der Städtebau des neuen Stadtteils die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen des Jahres 2030 erfüllen muss. Die Merkmale des Stadtteils müssen synergetisch zusammenwirken, um ein klimaneutrales Leben zu ermöglichen und die unvermeidlichen Klimafolgen zu bewältigen. Diese ambitionierte Zielsetzung hat weitreichende Auswirkungen auf Realisierung und Betrieb von Gebäuden und Infrastruktur und ist nur mit konsequentem und koordiniertem Handeln zu erreichen.

Eine wichtige Säule ist die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Quellen und die Anwendung energiesparender Bauweisen. Die Quartiere müssen für einen Paradigmenwechsel in der städtischen Mobilität tauglich sein. Von entscheidender Bedeutung wird die Umstellung der Alltagsmobilität auf multimodale Wegeketten und Sharing-Modelle sein.

Da sich auch ein konsequenter Abbau der Emissionen nur langfristig auf das Klima auswirken wird, ist eine rasche Anpassung der urbanen Lebenswelt an Temperatursteigerungen unvermeidbar, beginnend mit dem Schutz der Baugebiete vor Hochwasser, der Versickerung und verzögerten Ableitung von Niederschlägen und der Verschattung der öffentlichen Räume bis hin zur Stabilisierung des Kleinklimas in Quartieren über die Frischluftzufuhr und intensive Begrünung. Wenn Bürger unterschiedlicher Herkunft und wirtschaftlicher Verhältnisse in vernetzten Nachbarschaften, mit kurzen Wegen zu allen Bildungs- und Versorgungseinrichtungen und einem gesunden Wohnumfeld, zusammenleben, wird damit ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet. Der Bereich Ostfeld soll sich deshalb als kompakter Stadtteil mit Klimaquartieren und digital vernetzten Angeboten in einer gesunden Umwelt präsentieren.

Zusammengenommen setzt die nachhaltige Stadtentwicklung auf eine komplexe Strategie. Die wichtigsten Bausteine sollen im Folgenden mit einigen Stichworten umrissen werden.

Energiekonzept⁵¹

Für eine effektive aktive und passive Nutzung der Solarenergie leistet die Anordnung der Baukörper einen wesentlichen Beitrag. Der Bau klimaneutraler Quartiere im Ostfeld setzt integrierte Konzepte voraus, die bereits zur städtebaulichen Konfiguration stimmen. In das energetische Konzept ist jedoch einzurechnen, dass bei der angestrebten baulichen Dichte eine zeitweise Verschattung der Südfassaden nicht vollständig

⁵¹ Beratung durch Dipl.-Ing. Dirk Mangold, Institutsleiter vom Solites
Steinbeis Forschungsinstitut für solare und zukunftsfähige thermische Energiesysteme
Steinbeis Research Institute for Solar and Sustainable Thermal Energy Systems
Meitnerstr. 8, 70563 Stuttgart

ausgeschlossen werden kann. Über die hoch gedämmte Gebäudehülle wird der Wärmebedarf der Wohnungen stark gesenkt. Eine effiziente Haustechnik und stromeffiziente Haushaltsgeräte können eine Minimierung der CO₂-Emissionen sicherstellen. Der Stromverbrauch von Haushalten wird durch mehr Geräte und der voranschreitenden E-Mobilität weiter steigen. Ziel ist also die Entwicklung eines integralen Energiekonzeptes, das Strom, Wärme, Kälte und Mobilität vereint, dass das bestehende Energienetz möglichst gering belastet und die Energieversorgung zu möglichst geringen Kosten sicherstellt.

Ziel der Strukturplanung ist es, den gesamten Strombedarf über regenerative Energien zu decken. Vorgesehen dafür sind PV- und PVT-Module auf Dachflächen, auf ausgewählten Fassadenflächen, die nach Südost und Südwest ausgerichtet sind, sowie bifaciale Module⁵² an geeigneten Flächen (Lärmschutzwände etc.). Die Energiegewinnung auf den Dachflächen wird mit Gründächern kombiniert, die das Potenzial zur Regenwasserrückhaltung nutzen. Die für die Energieerzeugung nutzbaren Gebäudeflächen sind für eine komplette Versorgung mit regenerativen Energien nicht ausreichend. Denkbar ist die Unterbringung von Energieerzeugungsflächen in Grenzzonen zu Verkehrsstrassen, an Autobahnkreuzen und auf Deponieflächen. Weiterhin können Ausgleichsflächen durch ein integriertes Ökokonzept zur Energiegewinnung beitragen.

Der aktuelle Trend in Richtung kalter Wärmenetze (Eisspeicher) muss kritisch hinterfragt werden. Hierbei benötigt jedes Haus eine eigene Wärmepumpe, die hohe Stromkosten mit sich bringt. Gerade im Winter, wenn Photovoltaik nicht ausreichend zur Verfügung steht, fallen weitere hohe Kosten für die Erwärmung der Gebäude an. Hierfür müsste wieder das lokale Energienetz genutzt werden, was einer klimaneutralen Siedlung im Wege steht. Die Siedlung sollte deshalb ihren Wärmebedarf bspw. in großen zentralen Wärmespeichern selbst bevorraten. Diese können die Gebäude im Gegensatz zu kalten Wärmenetzen ohne einen umfangreichen Einsatz von Wärmepumpenstrom versorgen.

Welche Wärmelieferanten das System speisen, ist im weiteren Planungsprozess zu klären. Grundsätzlich denkbar sind Erdwärme, Biomasse, aber auch die Nutzung von Abwasser ist bei entsprechender Verfügbarkeit vorstellbar. Einen Anteil an der Wärmeenergieversorgung kann die Solarenergie übernehmen, denn die PVT-Module auf den Dächern der Gebäude erzeugen über Wärmetauscher auf ihrer Unterseite ebenfalls Wärme.

⁵² Solarmodule, die Licht sowohl auf der Vorder- als auch auf der Rückseite aufnehmen.

Anpassung an den Klimawandel

Die durch den Klimawandel verursachten Extremwetterlagen – Hochwasser- und Starkregenereignisse sowie Hitzewellen – erhöhen in dicht bebauten Stadtquartieren die Gesundheitsrisiken und beeinflussen das Wohlbefinden, steigern aber auch die wirtschaftlichen Belastungen für Immobilien und Infrastruktur. Zum Klimaschutz, der seit geraumer Zeit ein Bestandteil kommunaler Politik ist, kommt deshalb die Anpassung der städtischen Strukturen an die Folgen des Klimawandels als Aufgabenfeld hinzu. In den städtebaulichen Rahmenplänen, die den Strukturplan für das Ostfeld konkretisieren und spezifizieren sollen, wird die erforderliche Vorsorge mit den sonstigen öffentlichen und privaten Belangen abgestimmt und abgewogen. Über eine multifunktionale Flächengestaltung und ein auf die Platz- und Straßengestaltung abgestimmtes dezentrales Regenwasserkonzept kann die Kanalisation deutlich entlastet werden.

Die zweite Herausforderung besteht darin, die Quartiere im zukünftigen Stadtteil klimatisch zu qualifizieren. Es wird empfohlen, hochwertige Grün- und Wasserflächen vorzuhalten, um die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu erhöhen. Optimal wird dies gelingen, wenn im Sommer die Beschattung durch Bäume und die kühlende Wirkung von Wasser zusammenspielen. Ein weiteres Handlungsfeld ist der Einsatz heller Oberflächen und reflektierender Materialien, um eine Aufheizung der südexponierten Fassaden zu vermeiden.

Die aufgezeigten Maßnahmen werden umso besser wirken, wenn es im Rahmen der städtebaulichen Planung gelingt, weitere klimatisch bedeutsame Flächen von Bebauung freizuhalten.

Im Rahmen einer Strategie zur resilienten⁵³ Quartiersentwicklung sollen die technischen Vorsorgemaßnahmen zur Bewältigung der Wetterextreme in eine Gesamtkonzeption eingebettet werden, die einen Mehrwert für die Bewohner des Stadtquartiers garantiert.

Niederschlagswasser

In Zeiten des Klimawandels sehen die Städte einer Häufung von Wetterextremen mit Trockenperioden und Starkregenereignissen entgegen. Die Folgen sind erheblich: Im städtischen Kanalsystem ist mit Überstau bei Starkregen zu rechnen, die Funktion der Kläranlagen wird beeinträchtigt.

In offenen Gewässern steigt die Hochwassergefahr. Auch das örtliche Kleinklima und das Grundwasser sind tangiert. Um sich diesen Herausforderungen zu stellen, sind Maßnahmen an Oberflächen und im Untergrund erforderlich.

⁵³ Resilienz beschreibt die Fähigkeit eines Systems, seine Dienstleistungen auch unter Stress und in turbulenten Umgebungen (trotz massiver äußerer Störungen und interner Ausfälle) aufrecht erhalten

Ziel des Strukturkonzepts ist es, Niederschlagswasser ortsnah im Wasserkreislauf zu halten, damit die hydrologischen Verhältnisse den ursprünglichen Verhältnissen möglichst nahekommen. Die Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung haben dabei in der Regel Verfahren der Abflussvermeidung, der Abkoppelung vom Kanalisationsnetz, der Versickerung und der Regenwassernutzung oder der Abflusssteuerung zum Ziel. Über die Verdunstung des Oberflächenwassers wird eine natürliche Kühlung in den Quartieren erreicht. Bei der Auslegung des Systems sollte darauf geachtet werden, dass die Maßnahmen einen Mehrwert für die Nutzung und Gestaltung des Wohnumfeldes schaffen. Wasser auf den Plätzen, in den Parks und Grünzügen stiftet Identität und steigert die Lebensqualität. Das wertet das städtische Bild in seiner Gestaltung auf. Retentionsräume können als grüne Lungen bespielt werden und den Lebensraum für Tiere und Pflanzen erweitern.

Gebäudematerial und -technik

Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen hat den Vorteil, dass diese über einen langen Zeitraum das Kohlendioxid speichern, welches die Pflanzen beim Wachstum aufgenommen haben. Zudem benötigt die Herstellung dieser Baumaterialien vergleichsweise wenig Energie. Um den Kriterien der Nachhaltigkeit zu genügen, müssen die Baumaterialien allerdings aus nachhaltiger Land- und Forstwirtschaft stammen. Von Vorteil ist es außerdem, wenn die Rohstoffe aus der Region stammen und der Energieaufwand beim Transport möglichst gering ist.

Eine Umstellung der Baubranche auf den Werkstoff Holz kann den globalen CO₂-Ausstoß erheblich senken. So könnten energieintensive Materialien, wie Stahl und Beton, verdrängt werden und das CO₂, welches Bäume der Atmosphäre entnommen haben, wird langfristig gebunden.

Holz ist im Bauwesen für verschiedenste Konstruktionen einsetzbar. Techniken, die höchste Anforderungen an Brandschutz, Feuchtigkeits- und Wärmeschutz sowie Luftdichtheit erfüllen, haben den Horizont des Bauens mit Holz in den letzten Jahrzehnten erheblich erweitert. Der hohe Vorfertigungsgrad führt zudem zu kurzen Bauzeiten und kostengünstiger Realisierung.

Der Baustoff Holz gewinnt inzwischen auch im Geschossbau an Bedeutung. Die im Strukturplan vorgegebene städtebauliche Dichte ist auch in Holzbauweise abbildbar. Dabei kommen Mischbauweisen zum Einsatz. Treppenhäuser und tragende Innenwände und Decken werden aus Beton konstruiert, die Hülle des Gebäudes aus Holzrahmen.

Auch für die Wärmedämmung können nachwachsende Rohstoffe verwendet werden – z. B. Holzfasern, Zellulose, Hanf oder Flachs sowie Schafwolle, Stroh, Schilf oder Seegras. Diese Stoffe verfügen auch über eine gute

Ökobilanz, da sie wenige Schadstoffe enthalten und das in der Luft enthaltene CO₂ binden.

Zukunftsfähigkeit bestimmt sich nicht nur über die Beschaffenheit der Baustoffe, sondern auch über die Möglichkeiten der Wiederverwendung oder schadlosen Rückführung in den Energie- und Stoffkreislauf. Je weniger Verbundwerkstoffe eingesetzt werden, desto einfacher kann ein Gebäude wieder in seine Bestandteile zerlegt werden, umso besser ist seine Rückbaubarkeit zu beurteilen.

Gesunde Stadt

Die Quartiere im Wiesbadener Ostfeld sollen nach den Kriterien der gesunden Stadt entstehen. Es wird ein Wohn- und Arbeitsumfeld angestrebt, das positiv auf das physische, psychische, soziale und umweltbedingte Wohlergehen der zukünftigen Bewohner und Beschäftigten wirkt. Die Merkmale einer gesundheitsfördernden Quartiersentwicklung sollen umfassend definiert werden. Sie reichen von den verwendeten Baumaterialien über die Qualität des Wohnumfelds und die stressfreie Mobilität bis hin zum Zugang zu gesunden Lebensmitteln. Im Fokus der Planung steht ein Städtebau, in dessen Merkmalen und Elementen sich gesunde Lebensbedingungen manifestieren. Maßstab für die anzuwendenden Planungsprinzipien ist ein ökologisch ausgewogenes Ökosystem, das sich über Kreisläufe auf lange Sicht selbst erhalten kann.

Über eine kontinuierliche öffentliche Beteiligung wird den Menschen die Chance gegeben, an allen Entscheidungen mitzuwirken, die Gesundheit und Wohlbefinden beeinflussen. Über Kontakte, Interaktion und Kommunikation sollen in den Nachbarschaften Gemeinschaften entstehen, die sich gegenseitig unterstützen. In diesem kommunikativ geprägten Umfeld können ältere Menschen durch digitale Angebote (z. B. Televisite) oder praktische Nachbarschaftshilfe (z. B. Einkaufshilfe) länger in ihrem häuslichen Umfeld bleiben. Berufstätige können leichter zu Hause arbeiten und ersparen sich weite Wege zur Arbeit. So gewinnen sie Zeit – bspw. für die Familie, Freunde oder Hobbys, – was sich wiederum positiv auf das Sozialleben und die Gesundheit auswirkt.

Von besonderer Bedeutung ist die Qualität des Wohnumfeldes. Die Bewegung im Alltag wird über ein sicheres Fuß- und Radwegenetz gefördert. Gut erreichbare Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten fördern die Bereitschaft, Wege zu Fuß zu erledigen. Verkehrsarme öffentliche Räume und attraktive Treffpunkte im Umfeld tragen dazu bei, dass mehr Fußgänger und Radfahrer unterwegs sind. Das fördert nicht nur die körperliche Aktivität und die sozialen Kontakte, sondern sorgt für mehr Sicherheit im Viertel.

Ein hoher Freizeitwert im Ostfeld würde die Naherholung im Wohnumfeld ohne lange Wege und Stress im Alltag begünstigen. Wenn es gelingt, die

Grundbedürfnisse (Nahrung, Wasser, Unterkunft, Einkommen, Sicherheit und Arbeit) mit einer optimalen, leicht zugänglichen ärztlichen Versorgung und mit den positiven Umweltmerkmalen der Quartiere zu verbinden, ist die beste Voraussetzung für Wohlbefinden und ein gesundes Leben gegeben.

Digitalisierung und smarte Technologien

Die Digitalisierung verändert die meisten Lebensbereiche: Kommunikation und Verwaltung, Wirtschaft und Mobilität. Unter dem Motto Smart City werden Informations- und Kommunikationstechnologien eingeführt, um die kommunalen Infrastrukturen, wie bspw. Energie, Gebäude, Verkehr, Wasser und Abwasser zu verknüpfen. Der Einsatz intelligenter Mess- und Regelungstechnik in den Wohnungen, Büros und öffentlichen Einrichtungen soll es erlauben, Temperatur und Luftqualität selbst zu regeln und damit kosten- und energieeffizientes Verhalten zu fördern.

Der geplante Stadtteil soll sich als ein Labor präsentieren, in dem Energieversorgung, Gebäudetechnik, intelligente Stromnetze und Informations- und Kommunikationstechnik optimal zusammenspielen und damit eine möglichst effiziente Ressourcenausnutzung ermöglichen – bei maximalem Komfort für die Bewohner und minimalem Energieeinsatz.

Mit der Integration von Informations- und Kommunikationstechnologien soll aber auch das Alltagsleben im geplanten Stadtteil unterstützt werden, so z. B. über den Zugang zu Daten der Verwaltung oder über das Bewohnerintranet. Der offene Zugang zu den quartierbezogenen Kommunikationssystemen soll im optimalen Fall zu einer verbesserten Partizipation im Quartier führen. Einen besonderen Nutzen versprechen optimierte Möglichkeiten zur Selbstorganisation in generationsübergreifenden Nachbarschaften (Hol- und Bringdienste, Sharing-Projekte etc.).

Umwelt- und sozialgerechte Mobilität

Mit einem Anteil von ca. 18 % gehört der Verkehr zu den großen Verursachern von CO₂-Emissionen in Deutschland. Der Mobilität kommt damit im Rahmen einer klimagerechten Quartiersentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Das Ostfeld sollte konsequent als Stadtteil der kurzen Wege geplant werden. Mit einer Vielfalt an Mobilitätsangeboten soll dafür gesorgt werden, dass die Bewohner in Stadt und Region mobil unterwegs sein können, ohne auf einen eigenen Pkw angewiesen zu sein.

Kompakte Quartiere mit hoch vernetzten öffentlichen Räumen erlauben es, die alltäglichen Ziele - Nahversorgung, Kindergarten und Schule, Sozialdienste und Ärzte etc. - gut erreichbar in der Nachbarschaft vorzufinden.

Intra- und Internet tragen zudem dazu bei, Routineaufgaben ohne Ortswechsel zu erledigen. Leitverkehre im Ostfeld sind deshalb der Fuß- und

Radverkehr. Die Verbindung in Stadt und Region wird über die CityBahn hergestellt, die mit verteilten Haltepunkten im geplanten Stadtteil ihre Erschließungsaufgaben optimal wahrnehmen kann.

Im Ostfeld soll eine eigene Mobilitätskultur heranwachsen. Zugrunde gelegt ist die Frage: Wie kann ich mich in meiner Stadt fortbewegen und dabei meine Umwelt und Mitwelt möglichst wenig belasten? Wichtige Bausteine sind u. a.:

- ein digitales Informationssystem über die optimalen Wegeketten und Verkehrsmittel,
- eine optimale Infrastruktur an komfortablen Fuß- und Fahrradwegen,
- die regionale Anbindung über eine CityBahn mit Taktfahrbahn,
- ein digital gesteuertes Parkierungskonzept mit autofreien Wohnstraßen,
- Sharing-Konzepte für Elektro-Autos und Lastenfahrräder.

Die alltägliche Fortbewegung und die zur Wahl stehenden Verkehrsmittel sind auf die individuellen Faktoren der Menschen im Ostfeld abgestimmt. Für alle Generationen werden nachhaltige Reisemöglichkeiten organisiert. Der auf absehbare Zeit wachsende Online-Handel wird über hocheffiziente Logistiklösungen für die zeitnahe Anlieferung und Rücksendung in den Stadtteil integriert. Neben der Reduzierung des Lieferverkehrs durch lokale Güterverteilzentren ist vor allem die Verlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsmittel wie Lastenfahrräder ein Thema.

In der Summe werden Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung und Verkehrsverlagerung mit technischen Maßnahmen zur Effizienzsteigerung kombiniert. Auf diese Weise wird der Endenergiebedarf gesenkt. In Verbindung mit der Nutzung regenerativer Energiequellen ist damit die Voraussetzung für einen treibhausgasneutralen Verkehr geschaffen.

Ein integrativer und inklusiver Stadtteil

Das Ostfeld wird als Stadtteil der sozialen Vielfalt und des sozialen Zusammenhalts entworfen. Mit einem Wohnungsangebot, das an alle sozialen Gruppen und Generationen adressiert ist, mit Integrations- und Bildungsangeboten sowie attraktiven öffentlichen Räumen wird das Miteinander im Stadtquartier dauerhaft verankert. Städtebau und Wohnungsbauförderung werden als Einheit gesehen.

Nach Beschluss des Strukturplans soll eine öffentliche Diskussion über neue Wohn- und Lebensmodelle im Ostfeld gestartet werden. Über diesen Diskurs sollen potenzielle Bauherren mit gleichen Vorstellungen erreicht und zusammengeführt werden. Die geplanten Wohnhöfe haben einen Zuschnitt, der eine gemeinsame Identität der zukünftigen Bewohner fördert. Die Renaissance der Parzelle ist ein Rahmen für die Umsetzung individueller

Wohnkonzepte auf dem Grundstück und die optimale Voraussetzung für die Mischung verschiedenster Wohn- und Trägerformen. Öffentlich geförderter Wohnungsbau, neue Genossenschaften, Wohngruppen und einzelne Bauwillige werden in den Quartieren zusammengeführt und können sich über die gemeinsame Planung ihrer Wohnumgebung als Gemeinschaft finden. Über niedrigschwellige Kommunikation wird die Grundlage für stabile Nachbarschaft geschaffen.

5.3.2 Städtebauliches Gerüst und Dichte

Das klar formulierte städtebauliche Ziel für das Ostfeld ist die Schaffung eines funktionalen und urbanen Stadtteils mit einer eigenen Identität und Versorgungsleistung. Diesem Ziel wird die Plangrafik des Strukturkonzeptes (siehe Abb. 79) gerecht. Dazu orientiert sich das städtebauliche Gerüst um einen zentralen Siedlungskern am Wäldchen des Fort Biehler. Dieser stark verdichtete Bereich soll zukünftig die urbane und soziale Mitte des Quartiers darstellen. Hier werden sich die verschiedenen Mobilitätsinfrastrukturen in einem dichten und gemischt genutzten Umfeld treffen. An das Zentrum grenzen unterschiedliche Quartiere an, welche durch kleinere urbane Subzentren an Quartiersplätzen eine eigene Identität entwickeln können.

Die Bestandssiedlung Am Fort Biehler wird zukünftig zu einem Baustein der städtebaulichen Figur. Dies kann aus stadtplanerischer Sicht als deutliche Aufwertung für die Bewohner gesehen werden, da diese zukünftig einen direkten Zugang zu einem breiten Versorgungs- und Mobilitätsangebot haben. Der städtebauliche Übergang zur Bestandssiedlung Am Fort Biehler sollte behutsam erfolgen. Eine direkte Nachbarschaft von bestehenden eingeschossigen Gebäuden und neuen bspw. fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern ist aus städtebaulicher Sicht zu vermeiden. Der Übergang kann durch ein kontinuierliches Ansteigen der Geschossigkeit und der Realisierung von grünen Fugen erfolgen, die die Grundstücke voneinander distanzieren.

Um möglichst viele Nutzungen flächensparend in einem begrenzt zur Verfügung stehenden Gebiet zu realisieren, muss das Ostfeld mit einer hohen städtebaulichen Dichte entwickelt werden. Eine kompakte Siedlungsstruktur im Sinne der Stadt der kurzen Wege begünstigt auch die Nahmobilität der zukünftigen Bewohner. Daher soll das Gebiet einen möglichst hohen Anteil an verdichtetem Geschosswohnungsbau vorweisen. Flächenkonsumierende Typologien, wie freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser, fehlen daher im Gebiet. Die mischgenutzten Wohngebäude sind vorwiegend in geschlossenen und offenen Blöcken geplant, welche überwiegend drei- bis fünfgeschossig ausgeführt werden. Für eine funktionale Durchmischung sollen Blockeinheiten entstehen, welche unterschiedliche Wohntypologien, Eigentumsverhältnisse, Gewerbenutzungen und soziale Infrastrukturen miteinander verbinden.

Die Höhen der Gebäude müssen sich an den Bauschutzhöhen orientieren, die aus den Überflugkorridoren des nahen Flugplatzes resultieren. Die Flugrouten für die Instrumentenan- und -abflüge sind aus sicherheitstechnischen Gründen grenzgebend. Eine entsprechende Rücknahme der nördlichen Baufläche zugunsten eines Grün- und Freiraums mit besonderer Nutzung wurde in der Plangrafik des Strukturkonzepts gegenüber dem Vorzugsszenario A vorgenommen. In Verbindung mit der örtlichen Topografie ergeben sich in kleineren Teilbereichen der geplanten Nutzungen niedrige Geschossigkeiten, bspw. im nördlichen Teil der Gewerbe- und Dienstleistungsflächen B1 am Kalkofen und dem nordöstlichen Teil des urbanen Stadtquartiers am Fort Biehler. Durch das tieferliegende Gelände lassen sich für die verbleibenden Neubauareale deutlich höhere Gebäude realisieren.

Für das Ostfeld sind die nachfolgend dargestellten städtebaulichen Dichten denkbar. Bei den Werten handelt es sich aufgrund des aktuellen Planungsstandes teilweise noch um Schätzungen, da die genaue Anzahl von sozialen Infrastrukturen, der genaue Anteil von Grün- und Freiräumen und die detaillierte Ausformung von anderen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen erst im weiteren Prozess abgewogen werden kann.

Gesamtfläche	490 ha
davon übergeordnete Straßen	40 ha
davon mögliche Entwicklungsfläche	450 ha
davon Siedlungsfläche laut Kooperationsvertrag brutto (25 % der Entwicklungsfläche)	max. 112,5 ha

Tabelle 32: Entwicklungsfläche

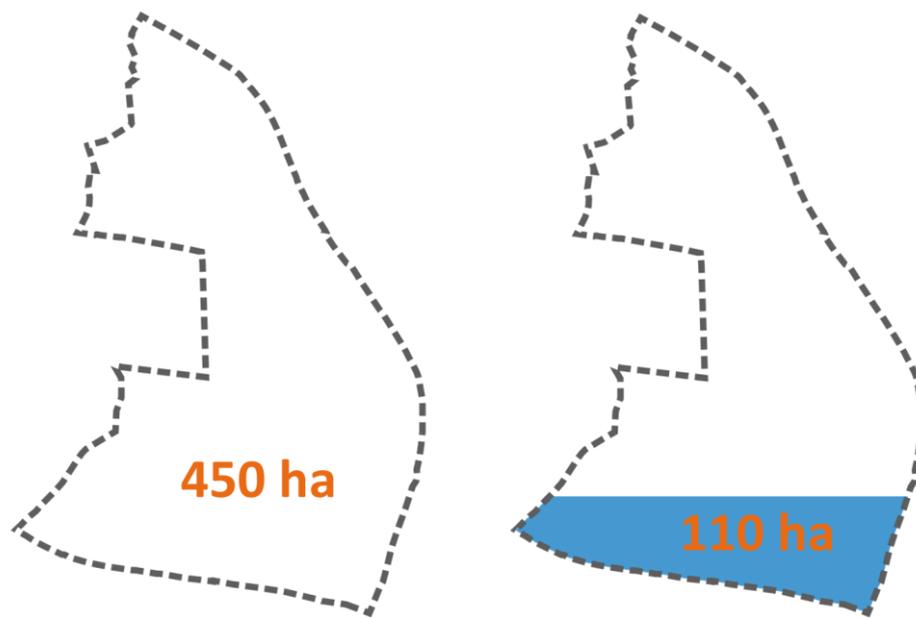


Abbildung 80: Anteil der Bauflächen im Verhältnis zur Größe des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet umfasst insgesamt 490 ha. Durch den Wegfall von rund 40 ha Verkehrsflächen, die rechtlich dem übergeordneten Autobahn- und Bundesstraßennetz zugerechnet werden, ergibt sich eine Potenzielle Entwicklungsfläche von rund 450 ha.

Fläche		brutto	netto	brutto	netto
		inkl. Bestandsverdichtung B2	inkl. Bestandsverdichtung B2	ohne Bestandsverdichtung B2	ohne Bestandsverdichtung B2
	Wohnen und ergänzende Nutzungen		38,9 ha		38,9 ha
A	gemischtes Stadtquartier	67,5 ha	38,9 ha	67,5 ha	38,9 ha
	Gewerbe und Industrie		50,37 ha		36,6 ha
B1	Kalkofen	26,5 ha	18,6 ha (70 %)	26,5 ha	18,6 ha (70 %)
B2	Dyckerhoffbruch Gesamtfläche	31,5 ha			
B2.1	max. Nachverdichtungspotenzial (Gesamtfläche	16,2 ha	13,77 ha (85 %)		

	abzüglich B-Plan-Fläche)				
	Anteil Stadtquartier für Gewerbe, soziale Infrastruktur usw. (50 % der gemischten Bauflächen)		18,0 ha		18,0 ha
	davon Siedlungsfläche	110.2 ha A, B1, B2.1		94.0 ha A, B1	

Tabelle 33: Flächenverteilung Strukturkonzept, nach Nutzungsbereichen, brutto-netto

Das Untersuchungsgebiet ist in drei unterschiedliche Nutzungsbereiche aufgeteilt: Das urbane Stadtquartier Am Fort Biehler (A), die gewerbliche Nutzung am Biotop Kalkofen (B1) und die Erweiterung der gewerblichen Nutzungen am Dyckerhoffbruch (B2).

Das gemischte Stadtquartier (A) weist eine Gesamtfläche von rund 67,5 ha brutto auf. Hierzu gehören, neben den zukünftig durch Wohn-, Dienstleistungs- und soziale Nutzungen geprägten Bauflächen (ca. 38,9 ha), die Grün- und Freizeitflächen sowie die Erschließung (weitergehende Erläuterungen s. u.).

Die gewerbliche Nutzung am Kalkofen (B1) weist eine Brutto-Fläche von rund 26,5 ha auf. Durch Erschließung und Grünverbindungen (überschlägig ca. 30 %) verbleibt eine potenziell bebaubare Fläche von rund 18,6 ha.

Die gewerbliche Nutzung im Dyckerhoffbruch kommt auf rund 31,5 ha Gesamtfläche. Werden die im Bebauungsplan bereits festgesetzten ca. 15,3 ha abgezogen, ergibt sich ein Nachverdichtungspotenzial von rund 16,2 ha. Da die beiden Flächen zukünftig eng verwoben sind, teilen diese sich auch die Grünverbindungen und Erschließungsbereiche. Deshalb werden bei der Ermittlung des Nettowerts der Nachverdichtungsflächen lediglich ca. 15 % für Erschließungs- und Grünflächen angenommen. Die Nettofläche des Nachverdichtungspotenzials liegt somit bei rund 13,77 ha.

Die Bebauungsplanfläche wird für die Gesamtflächenauflistung nicht beachtet. In der Plangrafik findet sich weiterhin eine gestrichelte Fläche von rund 8,8 ha als Erweiterungspotenzial. Diese wurde ebenfalls nicht in die Flächenkalkulation aufgenommen, sondern steht lediglich als Option bereit. Aus den Teilbereichen ergibt sich eine Gesamtbruttofläche von rund 110,2 ha. Für das gemischte Stadtquartier Am Fort Biehler wird nachfolgend eine detaillierte Flächenaufschlüsselung abgebildet, die zur Prüfung von potenziellen städtebaulichen Dichten erstellt wurde.

Flächen

A	Stadtquartier brutto		67,5 ha
	Bauflächen netto (57,6 %)		38,9 ha
	Erschließung – Straßen und Plätze (20 %)		13,5 ha
	öffentliches Grün (22,3 %)		15,1 ha

Bauflächen

A	Bauflächen Stadtquartier netto		38,9 ha
	davon gemischte Bauflächen		36,1 ha
	Anteil Wohnbauflächen (100 % der gemischten Bauflächen)	36,1 ha	
	Anteil Bauflächen für Gewerbe, soziale Infrastruktur usw. (50 % der gemischten Bauflächen)	18,0 ha	
	davon Flächen für Schulzentren		2,8 ha

Tabelle 34: Flächen Stadtquartier A

Rund 58 % des zukünftigen Stadtteils sind als Bauflächen nutzbar. Diese sind jedoch nicht komplett überbaut, sondern weisen je nach Dichte und Bauform auch Freiflächen auf. Die Gebäude beherbergen Wohnungen, soziale Einrichtungen (Pflege, Kindertagesstätte, etc.) sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbereiche.

Ein Straßen- und Wegesystem wird zukünftig die einzelnen Siedlungsbereiche miteinander verknüpfen, zentrale Plätze das soziale Miteinander fördern. Für die Erschließung werden ca. 20 % der Gesamtquartiersfläche benötigt. Hierzu zählen Straßen, urbane Bahntrassen, Quartiersplätze sowie Radschnell- und Fußwege.

Ein stark verdichteter Siedlungsbereich benötigt ein ausgewogenes Angebot an Freiflächen für Sport, soziale Interaktionen und Erholung. Fast ein Viertel der Gesamtfläche des urbanen Stadtquartiers wird zukünftig als Grünflächen zur Verfügung stehen. Hierbei sollen vor allem multifunktionale Bereiche entstehen, die klimatische Funktionen, Regenwasserretention, Sport und Spiel für unterschiedliche Altersgruppen, urbanes Gärtnern und Ähnliches verknüpfen.

Die angestrebte starke Nutzungsmischung bedeutet neben dem Wohnen auch vielfältige Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Diese werden auch vertikal, also nicht nur im Erdgeschoss der Wohngebäude untergebracht sein. Rund 18 ha (50 % der Bauflächen) können pauschal für gewerbliche Nutzungen angenommen werden, die sich später auf die unterschiedlichen Etagen der Gebäude verteilen.

Circa 3 ha der potenziellen Bauflächen des urbanen Stadtquartiers werden für die Unterbringung von Schulen unterschiedlicher Art genutzt. Diese sollen

ebenfalls einen urbanen Charakter haben (Mehrgeschossigkeit) und sich nach Möglichkeit Bereiche teilen (Sporteinrichtungen, Mensa, etc.). Hierbei muss im weiteren Planungsverlauf die Anzahl der benötigten Bildungseinrichtungen abgewogen werden. Eventuell muss mehr Fläche zur Verfügung gestellt werden.

Zukünftig werden folgende städtebauliche Dichten möglich sein. Geht man von einer Zielgröße von 2,1 EW / WE aus, können zwischen 3.800 bis 7.500 WE entstehen. Diese hängen letztendlich entscheidend mit der angestrebten Einwohnerzahl zusammen. Im weiteren Prozess muss abgewogen werden, welche Dichte gewünscht und welche Einwohnerzahl benötigt wird, die einen in sich funktionierenden Siedlungsbereich realisierbar machen kann. Sollten sich einzelne Flächenbedarfe, wie bspw. für Schulnutzungen, Grünverbindungen oder Verkehrsflächen im weiteren Verlauf ändern, wirkt sich das zwangsläufig auf die Dichte und Einwohnerzahlen aus.

Mögliche Wohndichten (netto)

Wohnbaufläche	36,1 ha		
Zielgröße Einwohner	12.000	10.000	8.000
Einwohner/ha	332	277	222
Wohneinheiten/ha (2,1 EW/WE)	154	132	106

Mögliche Wohndichten (brutto)

Wohnbaufläche	67,5 ha		
Zielgröße Einwohner	12.000	10.000	8.000
Einwohner/ha	178	148	119
Wohneinheiten/ha (2,1 EW/WE)	85	71	56

Tabelle 35: Wohndichten

Die Nettowerte zeigen die Notwendigkeit einer starken baulichen Verdichtung des zukünftigen Stadtquartiers. Durch die große Flächenanzahl für Grün- und Freizeitnutzung entstehen jedoch vielfältige und qualifizierte Freiräume, die bei vergleichbaren Nettoeinwohnerdichten (bspw. Gründerzeitquartiere) nicht unmittelbar zur Verfügung stehen.

5.3.3 Nutzungen

Nachfolgend werden die verschiedenen städtischen Nutzungen im Planungsbiet Ostfeld erläutert. Hierbei wird in die Bereiche des urbanen Stadtquartiers und die gewerblich-industriellen Flächen unterschieden.

Das mischgenutzte Stadtquartier Am Fort Biehler soll einerseits die zukünftigen Bewohner mit vielfältigen Einkaufs- und Nahversorgungsmöglichkeiten, sozialen und kulturellen Angeboten sowie Arbeitsplätzen versorgen. Andererseits soll das Quartier durch seine Nutzungen auch ein Anlaufpunkt für Menschen sein, die nicht unmittelbar vor Ort leben und arbeiten.

Wichtige Nutzungen der sozialen Infrastruktur sind die Bildungseinrichtungen. Kindertagesstätten sollen nach Möglichkeit Teil der Bebauung werden und weiträumig im Stadtquartier verteilt sein. Benötigte Außenflächen können bei einer Mehrgeschossigkeit teilweise auch auf Dächern untergebracht werden. Der urbane und verdichtete Anspruch der Wohn- und Gewerbenutzung sollte auch für die benötigten Schulen gelten. Diese sollen platzsparend und mehrgeschossig ausgeführt werden. Außennutzungen, wie Schulhöfe, Mensen und Sportanlagen, sollten übergreifend genutzt werden. Die Unterbringung der Außenanlagen ist in den an die Siedlung angrenzenden Grünbereichen denkbar. Sakrale Einrichtungen können bei Bedarf als einzelne Gebäude oder in Kombination mit anderen Nutzungen realisiert werden. Ein Stadtquartierzentrum bietet Angebote für die unterschiedlichen Bewohnergruppen des Ostfelds. Dieses sollte ein zentraler Anlaufpunkt in der urbanen Mitte werden.

Der erste überschlägige Bedarf an Kindertagesstätten, Schulen und weiterer sozialer Infrastrukturen kann dem Kapitel 5.7 entnommen werden.

Im Südosten des Quartiers wird ein Bereich mit einer urbanen Gewerbenutzung geplant. Diese kombiniert Wohnen, Produktion und Forschung in starker Wechselwirkung. Vor allem kleinere Gewerbetriebe werden in diesem Teil zu finden sein. Der Bereich schirmt die nördlich angrenzende Nutzung gegen die A671 und die angrenzenden Hochspannungsfreileitungen ab.

In den beiden anderen gewerblich genutzten Bereichen des Ostfelds muss auf eine flächeneffiziente Realisierung von Gebäuden geachtet werden. Durch die Unterbringung von mehrgeschossigen Gewerbenutzungen und mehreren unterschiedlichen Betrieben in einem Haus wird die ineffiziente Ausnutzung heutiger Gewerbegebiete vermieden.

Beide geplanten Industrie- und Gewerbenutzungen grenzen unmittelbar an ähnliche Nutzungen. Daraus können sich bezüglich der Versorgung, des Immissionsschutzes sowie der nahen Erweiterungsmöglichkeit von Bestandsbetrieben Synergieeffekte ergeben.

5.3.4 Freiraum und Landschaft

Das Untersuchungsgebiet Ostfeld ist durch unterschiedlich genutzte Landschaftsräume geprägt, die in Teilen geschützt sind (vgl. Abb. 21, 22 und 28). Es finden sich besonders schützenswerte Bereiche, wie das Biotop Kalkofen, Bereiche intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, stadträumlich

bedeutsame Freiraumkorridore, wie das Wäschbachtal und größere zusammenhängende Gehölzstrukturen, wie das Wäldchen am Fort Biehler, oder die renaturierten Deponieflächen. Insgesamt zeigt sich ein vielfältiges Bild komplexer Natur-räume. Diesen muss mit einer besonderen Sorgfalt begegnet werden. Für ein Stadtquartier für bis zu 12.000 Einwohner und größere Gewerbe- und Industrieflächen ist jedoch eine Umwidmung von derzeitigen Frei- und Landwirtschaftsräumen zu zukünftigen Siedlungsräumen nicht zu vermeiden. Ausgleichsflächen für neue Nutzungen sollen im Gebiet erfolgen oder durch vorhandene Ökopunkte abgegolten werden. Nachfolgend werden die planerischen Überlegungen zur Entwicklung eines neuen Stadtteils im Spannungsfeld zwischen Naturschutz und Siedlungsbau dargestellt. Die im Anhang befindlichen Klima- und Artenschutzgutachten wurden hierbei beachtet.

Übergeordnete Biotop- und Grünverbindungen

Die im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden aus dem Jahr 2002 grob dargestellte Biotopvernetzung (vgl. hierzu Kap. 2.3.1), welche sich vom Südfriedhof bis zum Cyperus-Park erstreckt, spielt in den Planungen zum Ostfeld eine zentrale Rolle⁵⁴. Durch verschiedene Maßnahmen kann hier ein zusammenhängender besonderer Lebensraum für Flora und Fauna entstehen. Hierbei sind für die weitere Betrachtung jedoch zwei Rahmenbedingungen wesentlich. Zum einen stellen die durch das Wäschbachtal verlaufende A66 und die Bahntrassen eine technische Zäsur des Naturraums dar. Hier sollte über eine Vernetzung durch eine Überwindung (Grünbrücke) nachgedacht werden. Zum anderen befindet sich die zukünftige Deponieerweiterung in dieser Verbindung. Zwar liegt diese Nutzung außerhalb des direkten Untersuchungsgebiets, die Ausgleichsflächen dieser Maßnahme bilden jedoch den mittleren westlichen Abschluss des Ostfelds und liegen somit im unmittelbaren Betrachtungsraum. Die künftige Biotopvernetzung muss um die Ausgleichsfläche geführt werden. Langfristig sollte eine Begrünung aller Deponiehügel erfolgen. So könnten diese vormals intensiv für die Abfallwirtschaft genutzten Flächen wichtige Trittsteine im Biotopverbund werden. Das Biotop Kalkofen stellt einen der naturräumlich sensibelsten Bereiche im Ostfeld dar und bleibt unangetastet. Gegen eine direkte Störung durch die künftige gewerbliche Nutzung wird eine grüne Pufferzone geplant.

Die geplante Biotopverbindung sollte extensiven Charakter haben, um Konflikte, welche sich durch die enge Nachbarschaft zur zukünftigen Nutzung ergeben könnten, abzumildern. Die Erholungsnutzung sollte innerhalb der Biotopvernetzung möglichst geringgehalten werden; sie könnte in anderen Bereichen des Ostfelds untergebracht werden.

⁵⁴ Landeshauptstadt Wiesbaden – Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden – Plan Biotopvernetzung, 2014

Eine weitere übergeordnete Grünverbindung stellt das Wäschbachtal mit Wiesen und Weiden sowie den Gebüsch an den Hangkanten und den Ufergehölzen dar. Diese wichtige Biotop-Vernetzungsachse bleibt ebenfalls erhalten und dient zukünftig als Korridor für den Fuß- und Radverkehr in Richtung der Kernstadt Wiesbadens und Erbenheim.

Auch die entlang des Unteren und Oberen Zwerchwegs vorhandenen wertvollen Biotopstrukturen mit dem Cyperus-Park, dem Tierpark Mainz-Kastel bis hin zum Hessler Hof, bleiben in ihrer derzeitigen Form erhalten und können durch die neue Vernetzungsachse entlang der Deponie in ihrem Bestand aufgewertet werden.

Eine kleinteiligere Freiraumvernetzung stellen die grünen Saumbereiche dar. Diese haben an Verkehrsachsen eine gewisse Schutz- und Pufferfunktion. Die grünen Saumbereiche finden sich entlang der A671, der B455, der Bahngleise am Wäschbachtal, begrenzen das Biotop Kalkofen und bilden eine Leitbahn entlang des topografischen Sprungs zwischen Biotopvernetzung und dem zukünftigem Stadtquartier Am Fort Biehler.

Da für die Siedlungsentwicklung nahezu ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen werden, bleiben die wichtigen Biotopstrukturen erhalten; so wird dem Arten- und Biotopschutz Rechnung getragen. Durch Aufwertungsmaßnahmen sollen die Biotopfunktionen langfristig gesichert werden.

Urbanes Grün

Verschiedenartige Grün- und Freiräume sind auch innerhalb eines verdichteten Stadtteils unverzichtbar. Gerade die Lage der neuen Nutzungen in einem übergeordneten Freiraumsystem legt die Durchgrünung der Siedlungsquartiere nahe. Wie der Plangrafik des Strukturkonzepts zu entnehmen ist, sind verschiedene grüne Verbindungen geplant (grüne Pfeile). Diese können parkartig ausgeprägt sein, d.h. unterschiedlich große öffentliche Flächen beinhalten, grüne Korridore für Fuß- und Radfahrer darstellen und der Durchlüftung sowie der Speicherung und dem Abfluss von Niederschlagswasser dienen. Neben der Verbindungsfunktion für den Menschen, besteht die Möglichkeit der Verknüpfung für Flora und Fauna. Die genaue Lage und Anzahl muss in der Detailplanung vertieft betrachtet werden und wird deshalb im Strukturkonzept nur grob als Entwicklungsmaßnahme dargestellt.

Das Wäldchen am Fort Biehler stellt ein weiteres großes Potenzial für die geplante Siedlungsentwicklung dar. Zentral zwischen der Bestandssiedlung Fort Biehler und dem neuen Stadtquartier gelegen, hilft der Grünraum einerseits als Vermittler zwischen den Wohnquartieren, andererseits stellt der Ort mit seinem Baumbestand einen direkten Anlaufpunkt für die Bewohner zur Naherholung dar. Bei einer phasenweisen Entwicklung der Neubebauung wird die Grüne Mitte am Fort Biehler der grüne Ankerpunkt des neuen

Stadtquartiers. Wie sich eine Nutzung durch die Bewohner mit der Einordnung als Schutzwald⁵⁵ verträgt, muss in der vertieften Planung geprüft werden. Vorstellbar sind Bereiche unterschiedlicher Nutzungsintensität. Besonderheit ist das teilweise verschüttete und namensgebende Fort Biehler. Das historische Bauwerk kann als wichtiger Baustein in das Freiraumsystem des Ostfelds eingebunden werden (vgl. Kapitel 5.3.6).

An die Siedlungsbereiche des Stadtquartiers grenzen nördlich und südwestlich Bereiche intensiver Freiraumnutzung. Diese Flächen wurden bewusst in die Flächenbilanz aufgenommen, da sie Funktionen wie Sport- und Spiel sowie Schulnutzungen beherbergen sollen. Weiterhin sind Gemeinschaftsgärten und ähnliche Angebote vorstellbar. Inwiefern der grüne Streifen zwischen dem nördlichen Teil von Fort Biehler und der angrenzenden Neubebauung (nicht in der Flächenbilanz enthalten) nutzbar gemacht oder als grüner Korridor bestehen bleibt, muss in der Detailplanung genauer betrachtet werden.

Insgesamt stellt ein integriertes unter- und übergeordnetes Grün- und Freiraumkonzept eine Bereicherung der Freiraumvernetzung und der Siedlungsentwicklung dar. Durch die klare Festlegung von unterschiedlichen Nutzungsarten, von strikten Schutzbereichen und Naherholungsgebieten, kann ein relativ ausgeglichenes Verhältnis zwischen Naturraum und Siedlungsfläche erreicht werden und Versiegelung und Umnutzung von Freiflächen durch gezielte Maßnahmen kompensiert werden.

Landwirtschaftliche Nutzung

Ein Großteil der Flächen des Untersuchungsgebiets wird heute landwirtschaftlich genutzt. Durch die Neuplanung werden diese in ihrer Größe reduziert. Trotzdem bleiben zusammenhängende Landwirtschaftsflächen nördlich des Biotops Kalkofen und südlich des Wäschbachtals erhalten. Dieser Bereich bietet das Potenzial der Erweiterung in Richtung Westen.

Bei der Neuplanung von Wegen und Infrastrukturen wie der CityBahn sollte auf die ursprünglichen Flurstücke und das vorhandene Erschließungssystem Rücksicht genommen werden. So könnte eine weitere Zerschneidung und Verkleinerung der verbleibenden Flächen abgemildert werden.

Diese verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen könnten als Bio/Öko-Landwirtschaft einen wertvollen Beitrag leisten. Eine Fokussierung auf die Öko-Landwirtschaft auf den Flächen im Ostfeld wäre einerseits zukunftsweisend, andererseits könnten eventuelle Konflikte zwischen konventionellem Betrieb und direkt angrenzender Wohnnutzung geringer ausfallen.

⁵⁵ HILGENDORF Berthold – Gutachten Naturschutzbelange, 2019, S. 15

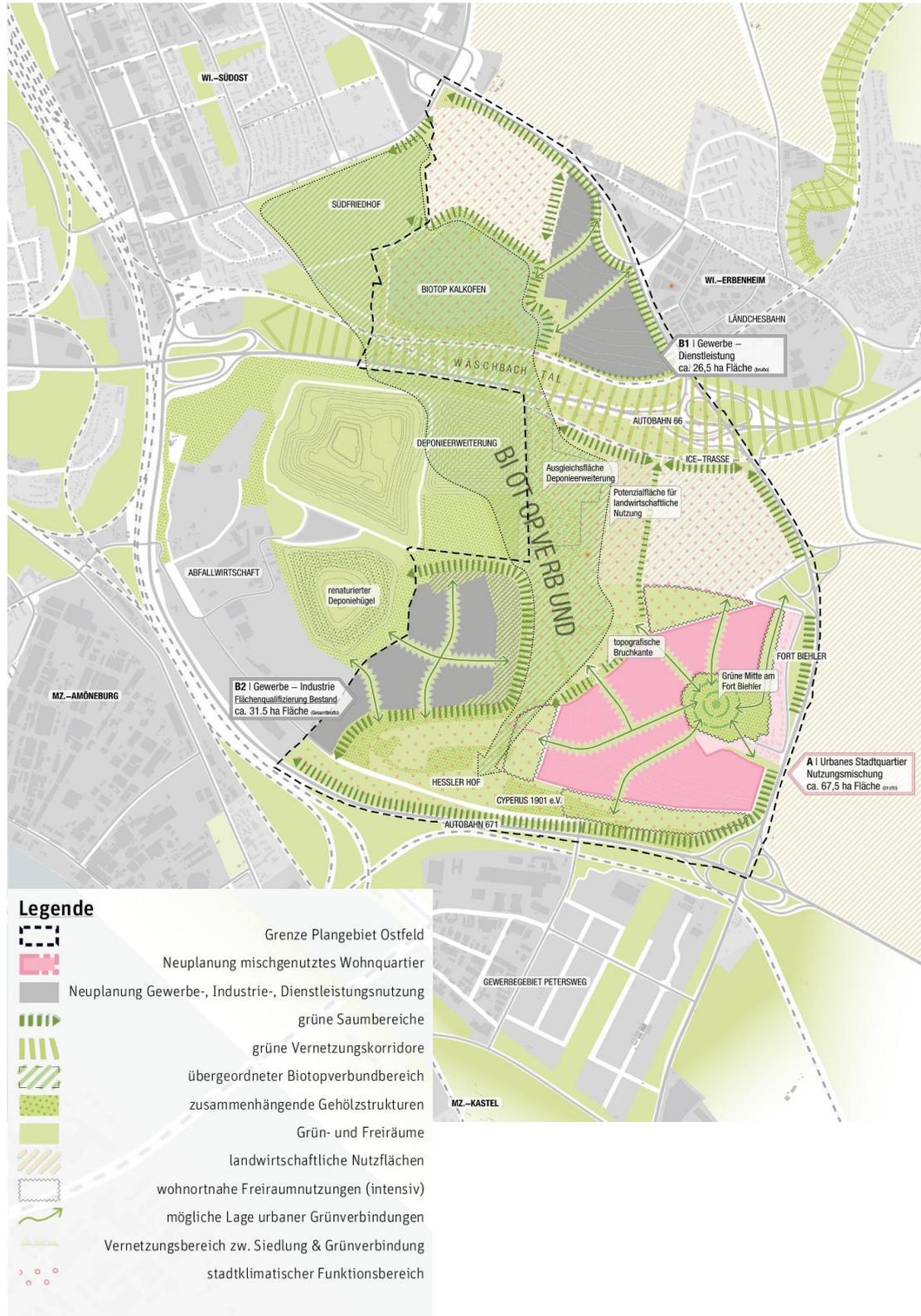


Abbildung 81: Plangrafik Strukturkonzept Beiplan Grünvernetzung und Klima

5.3.5 Umgang mit Kampfmitteln und Altlasten

Im Untersuchungsgebiet Ostfeld befinden sich unterschiedliche Verdachtsflächen für Kampfmittel. Die einer Stellungnahme des Kampfmittelräumdienst beigelegte Kartierung der Luftbildauswertung zeigt die Lage der Verdachtspunkte, welche sich überwiegend in zukünftig nicht überplanten Bereichen befinden. Auf später potenziell bebauten Flächen findet sich eine geringe Anzahl an Verdachtspunkten, die in der weiteren Planung detailliert betrachtet werden müssen⁵⁶.

Altlastenflächen mit direktem Bezug zu Neuplanungen befinden sich im Bereich der Gewerbenutzungen an der Deponie und westlich des Stadtquartiers Am Fort Biehler. Im weiteren Prozess müssen diese Flächen detailliert betrachtet und abgewogen werden, inwiefern von diesen Bereichen eine evtl. Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen ausgeht⁵⁷.

5.3.6 Umgang und Einbindung von Denkmälern

Im Bereich des Ostfelds sind zahlreiche Bodendenkmäler lokalisiert, wovon sich einige in zukünftig bebauten Bereichen befinden⁵⁸. In der weiteren detaillierten Planung müssen diese Bereiche besonders betrachtet werden und individuell geprüft werden, inwiefern diese Orte erhalten oder evtl. in die Siedlungsfläche mit eingebunden werden können. Aufschluss darüber kann die Erstellung eines denkmalpflegerischen Gutachtens liefern.

Weitere wichtige historische Zeugnisse im Ostfeld sind die Hinterlassenschaften der ehemaligen Verteidigungsanlagen. Zu diesen zählen einerseits das teilweise verschüttete Fort Biehler, der bereits restaurierte Wartturm Erbenheimer Warte und die daran angrenzende mittelalterliche Mainzer Landwehr. Das Fort Biehler könnte bei einer Restaurierung zu einem identitätsstiftenden Ankerpunkt werden, welcher nicht nur die Anwohner, sondern auch Interessierte überregional anziehen könnte. Eine evtl. Wiederherstellung der Festungsanlage müsste mit Einstufung des umliegenden Bereichs als Schutzwald abgewogen werden.

Die vergrabenen Teile der Mainzer Landwehr bilden einerseits den nordwestlichen Abschluss des urbanen Stadtquartiers, andererseits verlaufen sie durch die geplante Grünfläche nördlich der Siedlung. Bei einer Wiederherstellung könnten diese bepflanzten Wallanlagen verschiedene Nutzungsbereiche gliedern und zu einer erlebbaren Rekonstruktion werden.

⁵⁶ vgl. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen- Karten zu Kampfmittellokalisierung

⁵⁷ vgl. Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt – Plan Altflächen im Untersuchungsgebiet Ostfeld Kalkofen, 2017

⁵⁸ vgl. Landesamt für Denkmalpflege Hessen. Stellungnahme vom 10. Dezember 2018

Im Untersuchungsgebiet Ostfeld finden sich weiterhin Bereiche mit paläontologischer Bedeutung. Einerseits handelt es sich um Bereiche im ehemaligen Steinbruch Kalkofen, die zukünftig mit einer grünen Pufferzone geschützt werden. Andererseits liegen schützenswerte Bereiche der Ausgleichsfläche der Deponieerweiterung und der geplanten Biotopverbindung an einer topografischen Kante. Diese Orte sollen durch Pufferzonen geschützt werden. Weiterhin könnten Informationstafeln für Interessierte die Bedeutung dieser Bereiche erläutern⁵⁹.

5.4 Klimaschutzkonzept

Aus klimaökologischer Sicht ist die zunehmende bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen grundsätzlich kritisch zu betrachten. Vor dem Hintergrund einer weiterwachsenden Stadt, bei gleichzeitig voranschreitendem Klimawandel, wird es in Zukunft eine wichtige und schwierig werdende stadtplanerische Herausforderung bleiben, einen funktionalen Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen zu schaffen. Ziel eines klimaökologischen Leitbildes für das Untersuchungsgebiet Ostfeld muss es daher sein, die potenziell mit der geplanten Nutzungsintensivierung konkurrierenden, klimatischen Funktionen des Untersuchungsgebiets, so weit wie möglich zu erhalten. Hierbei ist ein besonderes Augenmerk auf die angepasste Verortung der einzelnen Siedlungsbereiche im Untersuchungsgebiet zu richten.

Bereits unter Kap. 2.3.6 wurde dargestellt, dass die im Rahmen dieser Untersuchung ausgewerteten Studien und eigens durchgeführten Modellrechnungen das Gebiet Ostfeld einheitlich als klimaökologisch besonders bedeutsamen Raum ausweisen. Aufgrund seiner Größe und seiner Lage als verbindendes Element zwischen kaltluftproduzierenden Flächen im Norden und städtischen Bereichen im Süden und Westen, ist es ein wesentlicher Bestandteil des Wiesbadener Grünsystems. Die zugehörigen Flächen dienen dabei nicht nur als hindernisarme Überströmungsbereiche für die aus dem Einflussbereich des Taunus abfließende Kaltluft, sondern produzieren selbst in erheblichem Maße Kaltluft, die dazu beiträgt, die Strömungssysteme in ihrer Intensität und thermischen Charakteristik zu erhalten. Die gleichzeitige Funktion als Kaltluftüberströmungs- und Kaltluftentstehungsgebiet, kann die Effektivität einer Ausgleichsfläche entscheidend erhöhen. Gemäß den Berechnungen des Deutschen Wetterdienstes fließt diese Luft sogar bis in die Mainzer Innenstadt.⁶⁰

Untersucht wurde daher die grundsätzliche Machbarkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Untersuchungsgebiet und die Auswirkungen der Planung auf das Umfeld bis hin nach Mainz.⁶¹ Die

⁵⁹ vgl. Landesamt für Denkmalpflege 2018

⁶⁰ vgl. Deutscher Wetterdienst 2017:6

⁶¹ vgl. Kuttig, H. 2019a:34ff, Anlage 4A

Untersuchungen wurden für das Vorzugsszenario, das in großen Teilen identisch mit dem Strukturkonzept ist, durchgeführt.

Oberflächennahe Lufttemperatur

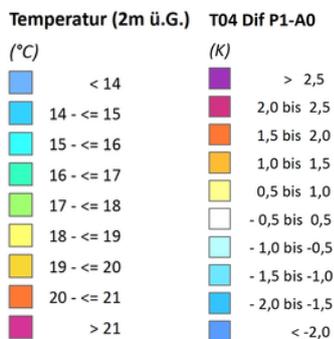
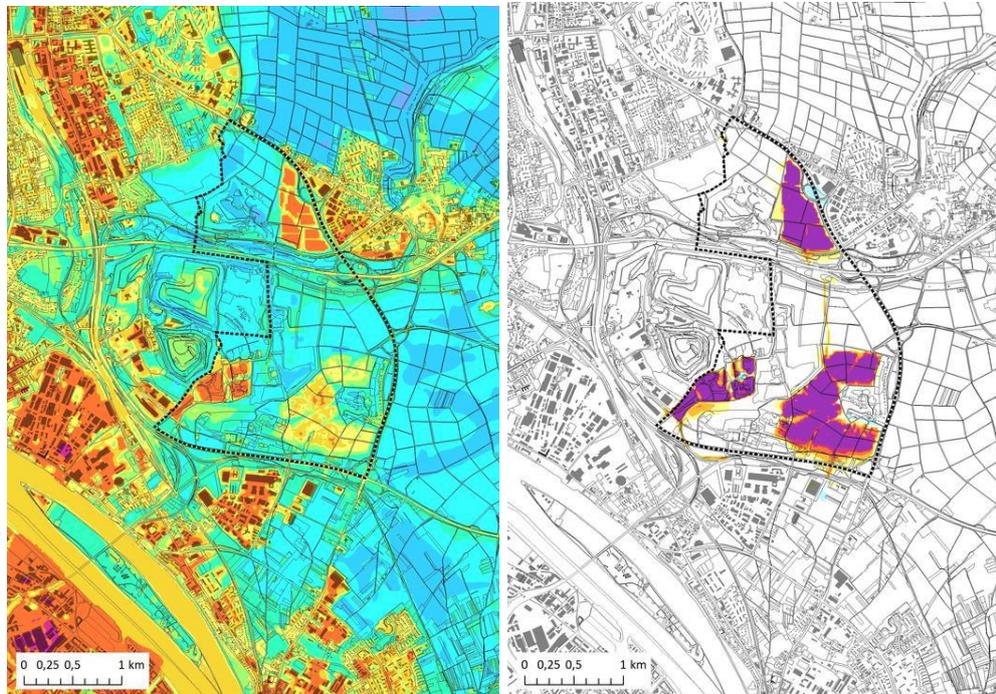


Abbildung 82: Nächtliche bodennahe Lufttemperatur (04:00 Uhr, 2 m über Grund in °C) nach Realisierung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und Differenz zwischen Vorzugsszenario und Ist-Situation (P1-A0; in K)
Quelle GEO-NET 2019

In der Abbildung 82 ist links das modellierte nächtliche Lufttemperaturfeld des Planungsszenarios dargestellt und rechts ein Vergleich zwischen dem Planungsszenario und der gegenwärtigen Situation.

Aufgrund der fehlenden internen Gliederung der Nutzungsänderungen treten die thermisch beeinflussten Bereiche relativ homogen hervor und umfassen Temperaturzunahmen gegenüber der Ist-Situation um bis zu 5 Kelvin. Die Temperaturabweichungen beschränken sich im Wesentlichen auf das Untersuchungsgebiet selber.

Bodennahe Strömung der Kaltluft

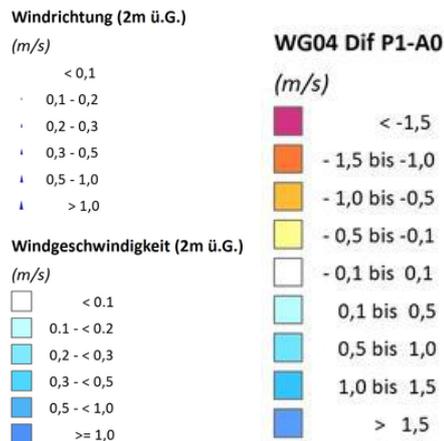
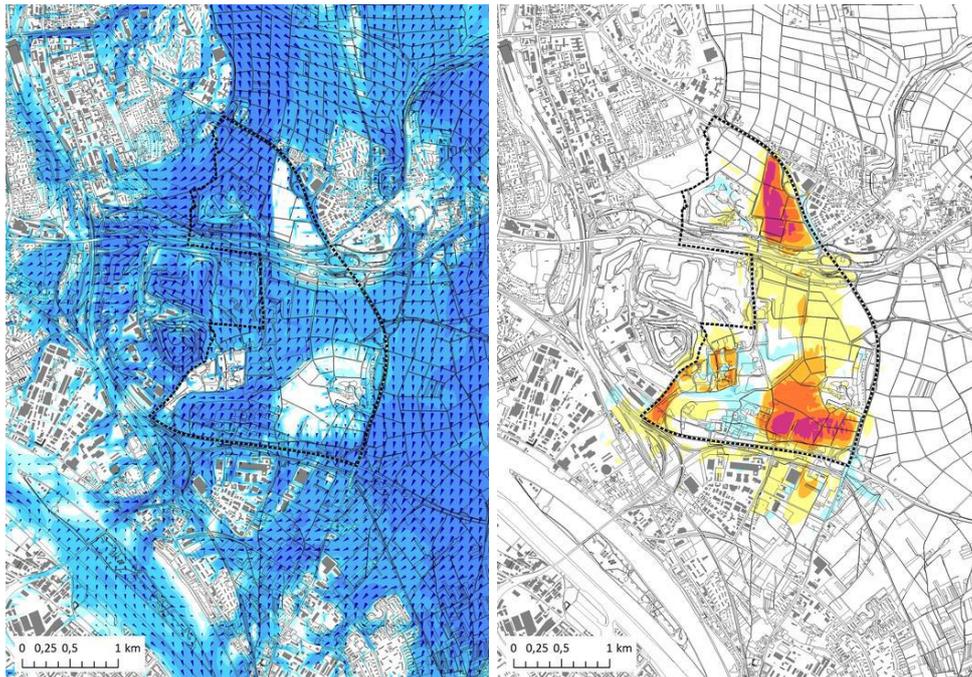


Abbildung 83: Nächtliche bodennahe Kaltluftströmung (04:00 Uhr, 2 m über Grund in m/s) nach Realisierung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und Differenz zwischen Vorzugsszenario und Ist-Situation (P1 – A0; in m/s)

Quelle GEO-NET 2019

Im Strömungsfeld des Planszenarios (Abb. 83) führt die Bebauung der Teilräume zu einer Verringerung der bodennahen Windgeschwindigkeiten um Werte von häufig über 0,1 m / s. Auffällig ist die flächenhafte Reduktion im Bereich zwischen dem nördlichen, gewerblich geprägten Teilraum und der geplanten Siedlung im Umfeld von Fort Biehler.

Von dort aus in Richtung Westen, sind hingegen leichte kanalisierungsbedingte Zunahmen zu verzeichnen (gekennzeichnet durch blaue Farbtöne). Auf den Flächen der Baufelder selbst kommt es erwartungsgemäß zu den stärksten Reduktionen um bis zu 1,5 m / s. Wie schon beim Temperaturfeld wird auch hier die noch nicht miteinberechnete interne Differenzierung der Nutzungsänderungen deutlich. Die stärksten

Auswirkungen außerhalb des Untersuchungsgebiets wurden, den Ausbreitungsbedingungen gemäß, wiederum im Süden modelliert.

Kaltluftvolumenstrom

Anders als bei Belastungen durch Luftschadstoffe oder Verkehrslärm, für die in Verordnungen konkrete Grenz- oder Richtwerte genannt werden, gibt es bei der Beeinflussung des Kaltlufthaushaltes keine allgemeingültigen Bewertungsmaßstäbe. Lediglich in der Richtlinie 3787 Blatt 5 (Verein Deutscher Ingenieure 2003) wird ein quantitatives Maß der Beeinflussung vorgeschlagen.

In der folgenden Abbildung sind die planerischen Auswirkungen auf die Abflussvolumina dargestellt. Ausgehend von Volumenströmen bis zu $120\text{m}^3 \cdot \text{s}^{-1}$ verringern sich die Kaltluftflüsse bis in eine Entfernung von etwa 1000 m im Umfeld der Planungen um mehr als 10 % (hellorangefarbene Töne), wodurch hohe vorhabenbedingte Auswirkungen gekennzeichnet sind. Verringerungen um 5 - 10 % sind noch in etwa 900 m Entfernung außerhalb des Untersuchungsgebiets feststellbar. Analog zum Windfeld tritt in den Umströmungsbereichen verglichen mit der Analysesituation stellenweise eine Zunahme der Kaltluftvolumina auf (blaue Farbtöne vgl. Abb. 85).

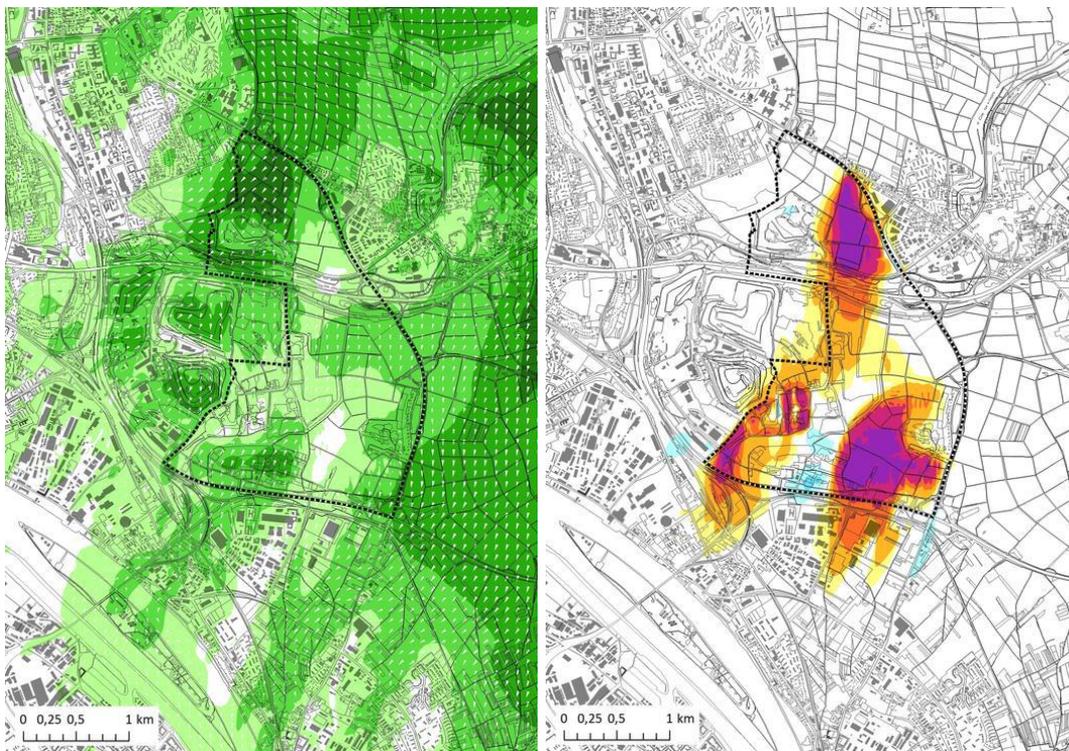


Abbildung 84: Kaltluftvolumenstromdichte (04:00 Uhr, m^3 / ms) nach Realisierung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und Differenz zwischen Vorzugsszenario und Ist-Situation P1 – A0; in m^3 / ms
Quelle GEO-NET 2019

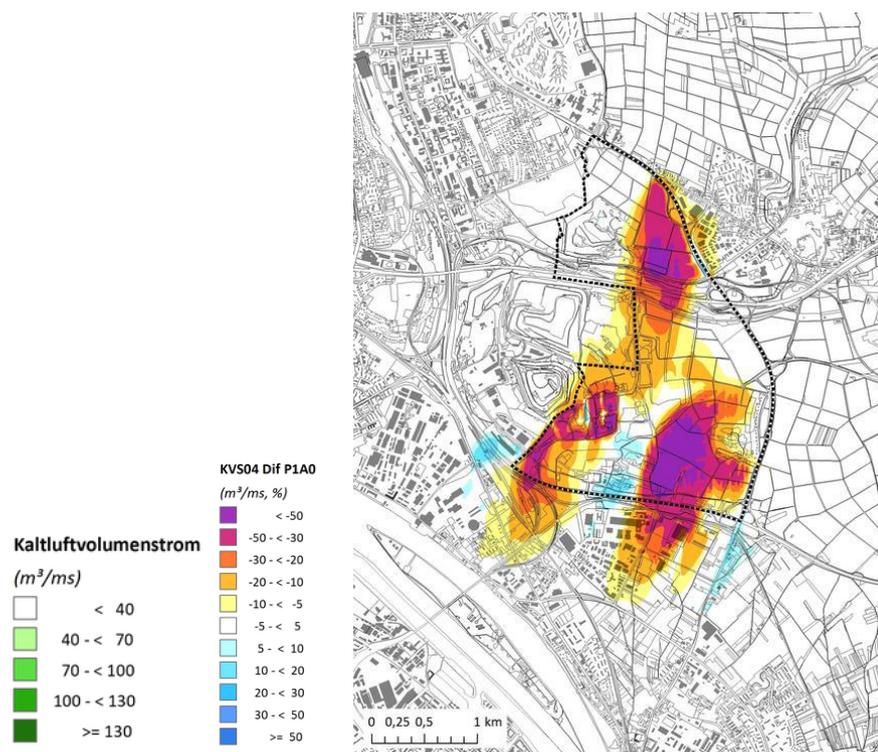


Abbildung 85: Differenz der Kaltluftvolumenstromdichte zwischen Planszenario und Ist-Situation P1 – A0; in %
Quelle GEO-NET 2019

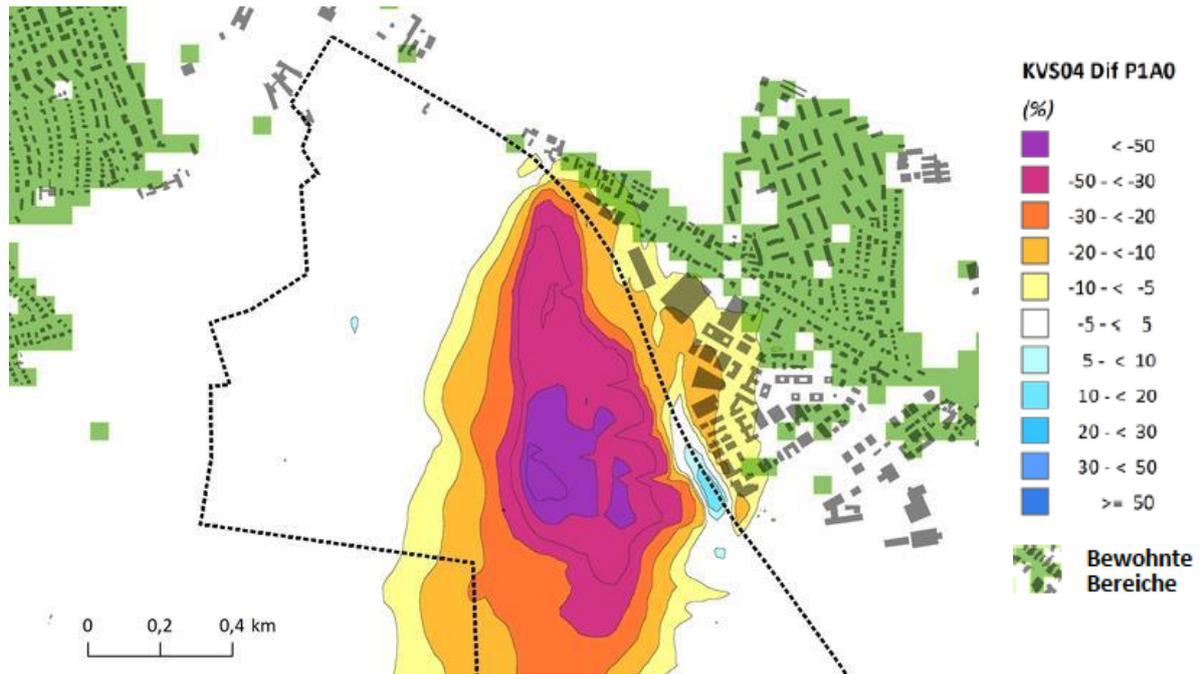


Abbildung 86: Differenz der Kaltluftvolumenstromdichte zwischen Vorzugsszenario und Ist-Situation im Norden des Untersuchungsgebiets (P1 – A0; in %, 4:00 Uhr, m^3 / ms und $50 \times 50 m$ – Rasterzellen mit Einwohnern
Quelle GEO-NET 2019

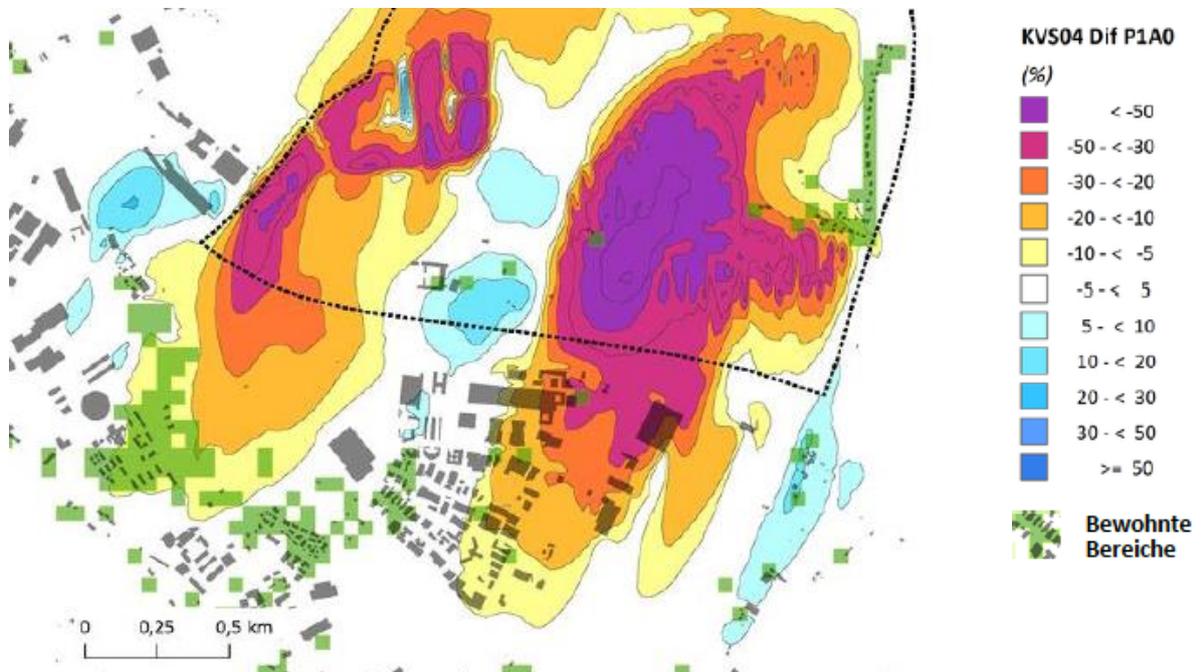


Abbildung 87: Differenz der Kaltluftvolumenstromdichte zwischen Vorzugsszenario und Ist-Situation im Süden des Untersuchungsgebiets (P1 – A0; in %, 4:00 Uhr, m^3 / ms und $50 \times 50 m$ – Rasterzellen mit Einwohnern
Quelle GEO-NET 2019

Die vorstehenden Abbildungen projizieren die prozentualen Modifikationen des Kaltluftströmungsfeldes auf ein 50 m - Raster, das bebaute Flächen repräsentiert, die zum bewohnten Siedlungsraum zählen. Das Raster wurde vom Amt für Statistik und Stadtforschung der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Verfügung gestellt.⁶²

Rein gewerblich genutzte Gebäude und Flächen gelten nicht als Aufenthaltsräume in den Nachtstunden, sodass eine nächtliche Wärmebelastung dort keine humanbioklimatischen Auswirkungen hat.

Insbesondere im Süden, an den Abschnitten der Wiesbadener Landstraße zwischen Dyckerhoffstraße und der Bahntrasse, aber auch innerhalb des Gewerbegebiets Petersweg sind Flächen des bewohnten Siedlungsraumes von über zehnpromtigen Verringerungen des Kaltluftvolumenstroms betroffen. Größere Bereiche verzeichnen einen Rückgang um über 5 %. Vergleicht man den Kaltluftvolumenstrom und die thermischen Bedingungen auf den betroffenen Flächen, fällt auf, dass die Modifikationen der nächtlichen Lufttemperatur insgesamt gering bleiben. Dies deutet darauf hin, dass interne Prozesse bei der Steuerung des Wärmehaushalts dieser Bereiche von höherer Bedeutung sind: Die nächtliche Abkühlung beruht hier zu einem wesentlichen Teil auf der hohen Grünausstattung im Siedlungsraum selbst und wird nur sekundär durch zufließende Kaltluft induziert. Die maßgeblich durch die Modifikation des Kaltluftströmungsfeldes beeinflussten Flächen sind somit gegenwärtig nur bedingt als humanbioklimatische Belastungsräume einzustufen. Allerdings ist im Rahmen einer vorsorgeorientierten räumlichen Planung (speziell im Hinblick auf das Schutzgut Klima) auf diese Bereiche im weiteren Planungsverlauf ein besonderes Augenmerk zu richten. Durch Optimierungen in der Bauleitplanung sollten die Auswirkungen verringert werden.

Im Norden ist der Einfluss auf den Kaltluftvolumenstrom insgesamt geringer und beruht im Wesentlichen auf Staueffekte. Entsprechend wurde auf den betroffenen Flächen im Erbenheimer Süden keine Erhöhung der Lufttemperatur, sondern tendenziell sogar eine Temperaturabsenkung modelliert.

⁶² vgl. Kuttig, H. 2019a:39, Anlage 4A & Amt 12 der Landeshauptstadt Wiesbaden 2018

5.5 Entwässerungskonzept

Die folgenden Ausführungen fassen die Ergebnisse der entwässerungstechnischen Studie zur Erschließung des Bereichs Ostfeld zusammen (vgl. Anlage 6).

Entwässerungstechnisch kann das Gebiet in drei Abschnitte geteilt werden:

1. nördlich der A66 / des Wäschbachs das Gebiet Kalkofen,
2. südlich der A66 das Gebiet Ostfeld,
3. und das tiefliegende Gebiet südlich der A66 Dyckerhoffbruch

Maßnahmen zur Abflussreduzierung – z. B. Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Flächen oder Zisternen zur Regenwassernutzung und Rückhaltung, die das Abflussvolumen des Niederschlagswassers deutlich reduzieren können, sind in den Planungen mit hoher Priorität festzusetzen und dauerhaft sicherzustellen.

Die Behandlung des Regenwassers fällt für die einzelnen Entwicklungsf lächen unterschiedlich aus. Für den nördlich der A66 liegenden Bereich ist eine gedrosselte Einleitung in den Wäschbach am sinnvollsten. Im südlichen Bereich der A66 sollte die Möglichkeit zum Versickern vorhanden sein. Für den Dyckerhoffbruch stellt eine Ableitung zum Rhein die bestmögliche Variante dar.

Das Wasser kann sowohl in Kanälen als auch in offenen Gräben, etc. abgeleitet werden. Die offene Ableitung wird aus wasserwirtschaftlicher und klimatischer Sicht bevorzugt, benötigt allerdings deutlich mehr Platz im Entwicklungsraum und der Wartungsaufwand ist größer als für Kanäle. Hier muss die betriebliche Zuständigkeit genau geregelt sein.

Das Schmutzwasser muss zum Hauptklärwerk abgeleitet werden. Daher bietet sich nur der Wäschbachsammler für die Ableitung des Schmutzwassers an.

Aufgrund unvermeidbarer Regenwasserabflüsse im Schmutzwassernetz müssen auch hier Rückhaltevolumen vorgehalten werden, um das Wasser gedrosselt in den Wäschbachsammler einzuleiten.

Die Gebiete nördlich der A66 können im Freispiegelabfluss abgeleitet werden, wobei eine Durchpressung der Bahnlinie erforderlich wird.

Das Gebiet südlich der A66 hat ein Gefälle nach Süden. Sowohl vom südlichen Dyckerhoffbruch, als auch vom südlichen Ostfeld aus müssen die Schmutzwasserabflüsse zum Wäschbachsammler gepumpt werden. Hier wird eine Durchpressung der ICE-Strecke, der A66 und des Wäschbachs erforderlich.

Der Bereich Kalkofen (nördlich der A66) hat insgesamt sehr gute Entwässerungsmöglichkeiten, da die Ableitung im Freispiegelgefälle möglich ist, gute Anschlussmöglichkeiten für den Schmutzwasserkanal an den

Wäschbachsammler vorhanden sind und die gedrosselte Einleitung des Regenwassers in den Wäschbach machbar ist (Rückhalt erforderlich).

Im Bereich Ostfeld sind die Möglichkeiten zur Regenwasserbehandlung gut, für das Schmutzwasser jedoch aufwändig. Die Ableitung des Regenwassers im Freispiegelgefälle mit dezentraler / zentraler Versickerungsmöglichkeit im Süden ist nach jetzigem Stand und Datenlage gegeben. Lediglich das Schmutzwasser muss gepumpt werden (aufwändig / teuer).

Die Entwässerungsmöglichkeiten für den Bereich Dyckerhoffbruch sind insgesamt aufwändig. Für das Regenwasser ist nur die Ableitung (im Freispiegelgefälle) zum Rhein möglich, was allerdings ebenfalls teuer und aufwändig ist. Das Schmutzwasser muss gepumpt werden (aufwändig / teuer).

Für die städtebauliche Konfiguration nach dem Strukturkonzept ist die Entwässerung machbar. Detaillierte Aussagen zur inneren Erschließung können erst mit fortgeschrittener Planung (Bauleitplanung) getätigt werden. Für weitere Aussagen zur Regenwasserversickerung sind Bodenuntersuchungen oder Versickerungsgutachten unerlässlich.

5.6 Natur- und Artenschutzkonzept und Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Strukturkonzept hat sich eine Variante im Planungs- und Beteiligungsprozess herauskristallisiert, mit der sich der Flächenbedarf des nördlichen Gewerbegebietes und im Bereich des Stadtquartiers auf derzeitige Ackerstandorte konzentriert. Die Biotopflächen Kalkofen, Wäschbachtal oder das Wäldchen am Fort Biehler bleiben dabei unangetastet, was sich positiv auf die dort vorhandenen Arten auswirkt.

Teilgebiet Nord

Direkte Eingriffswirkungen im Teilgebiet Nord (Gewerbeflächen) bestehen insbesondere im Verlust von Lebensstätten der Feldlerche.

Die Feldlerche ist eine Vogelart, die sich landesweit in einem ungünstig bis unzureichenden Erhaltungszustand befindet. Je nach tatsächlicher Abgrenzung der für eine Überbauung vorgesehenen Flächen, der Einbindung derselben in die Umgebung und die strukturelle Gestaltung und Nutzung der im Nordwesten verbleibenden Freiflächen, ist mit Lebensstättenverlusten in einer Größenordnung von mindestens 10 Brutrevieren zu rechnen. Möglicherweise werden auch die ggf. noch verbleibenden Ackerflächen nur noch in reduziertem Umfang als geeignete Bruthabitate zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Feldlerche offene Ackerlandschaften benötigt und sich z. B. auch die Anlage höherer Gehölzkulissen verdrängend auswirkt. Da die Hauptgründe für den überregionalen Rückgang der Feldlerche in der Änderung oder

Intensivierung der landwirtschaftlichen Anbaumethoden liegen, ist auch dafür zu sorgen, dass in den verbleibenden Ackerflächen felderchenfreundliche Strukturen und Anbaumethoden erhalten oder aufgebaut werden. Je nach planerischer Lösung anderer Belange (z. B. Fragen der Naherholung und evtl. Wegeführungen in Richtung Stadtgebiet, die CityBahn-Trasse und deren Eingrünung; Durchgrünung der verbleibenden Freiflächen mit höheren Gehölzen, künftige Freizeitnutzungen) kann es durchaus dazu kommen, dass die verbleibende landwirtschaftliche Fläche für die Feldlerche nur noch eingeschränkte Existenzmöglichkeiten bietet. Dem steht gegenüber, dass für andere naturschutz- und ggf. auch artenschutzrechtliche Belange durchaus eine Aufwertung erfolgen kann.

Insgesamt ist mit der artenschutzrechtlichen Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Herstellung eines Feldlerchen-Lebensstättenpotenzials von mindestens 10 Brutrevieren zu rechnen. Dieses wird überwiegend oder gänzlich außerhalb des Untersuchungsgebiets zu erbringen sein.

Neben der direkten Betroffenheit v. a. der Feldlerche durch Überbauung ist auch zu klären, ob

- sich durch die Veränderung der Umgebungssituation Auswirkungen auf angrenzende Biotope
- oder auf Lebensstätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere ergeben.

Dies betrifft vor allem die Flächen des im Westen angrenzenden ehemaligen Steinbruchs Kalkofen und die im Süden folgenden Flächen des Wäschbachtals. Durch frühzeitige Einbindung von natur- und artenschutzrechtlichen Belangen in die Detailplanungen, können potenziell negative Auswirkungen frühzeitig identifiziert werden und es besteht im Gegenzug auch die Chance, am Bestand orientierte hochwertige Lebensstätten und Verbindungslinien neu aufzubauen.

Teilgebiet Süd

Beim Teilgebiet Süd (Stadtquartier) ist im Hinblick auf die derzeitigen Ackerstandorte die Ausgangssituation mit derjenigen des nördlichen Teilgebiets vergleichbar. Die Zahl betroffener Feldlerchen-Brutreviere liegt jedoch etwas höher. Je nach Detailplanung ist mit rund 15 Revieren zu rechnen, die von der Planung entweder direkt oder durch die Veränderung der Umgebungssituation betroffen sind.

Noch stärker als im Nordteil sind hier potenzielle indirekte Auswirkungen auf Arten- und Lebensgemeinschaften der Umgebung im Rahmen der Bauleitplanung zu klären, die sich durch die Veränderung der Umgebungssituation und die zu erwartende stärkere Frequentierung ergeben können. Dies betrifft Flächen im Bereich des Wäldchens am Fort Biehler, sowie des nordwestlich angrenzenden Steinbruchgeländes und vor allem

auch Flächen im Bereich der kleinteilig strukturierten Mischnutzungen beiderseits des Unteren Zwerchwegs. Dort sind auch weitere direkte Eingriffe in Lebensstätten zu erwarten, die mit der Führung von Erschließungstrassen im Zusammenhang stehen. Im Fall des Wäldchens am Fort Biehler bestehen, je nach Integration desselben, in die städtebaulichen und grünordnerischen Planungen sowohl Risiken des Eingriffs in arten- und naturschutzrechtliche Belange als auch Chancen der Erhaltung und Optimierung vorhandener Lebensstätten und Strukturen und deren Vernetzung mit der Umgebung.

Im vorgesehenen Gewerbe- und Industriegebiet rund um die Recyclinganlage Dyckerhoffbruch ist zu prognostizieren, dass bei einer nennenswerten Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen umfangreiche natur- und artenschutzrechtliche Problemstellungen abzuarbeiten sind. Dort wird zwangsläufig in solche Flächen eingegriffen, wo komplexe natur- und artenschutzrechtliche (und auch forstrechtliche) Belange betroffen sind. Teile der für Erweiterungen in Frage kommenden Flächen sind bereits natur- und / oder artenschutzrechtliche Maßnahmenflächen. Andere Flächen wurden seinerzeit u. a. aus Gründen kaum lösbarer natur- und artenschutzrechtlicher Belange gar nicht erst in die Betriebsflächenplanungen mit einbezogen.

Die arten- und sonstigen naturschutzrechtlichen Belange sollten frühzeitig in die weiteren Planungsschritte integriert werden. Hierzu sind flächendeckende aktuelle Daten zu Fauna, Flora und Vegetation erforderlich, wobei das zu untersuchende Spektrum dem jeweiligen Teilraum anzupassen ist. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ist auch zu prüfen, ob und ggf. welche Teile des nördlichen Steinbruchgeländes sowie des ehemaligen Steinbruchs Kalkofen von solchen Erhebungen oder von den Erhebungen einzelner Artengruppen ausgenommen werden können.

Auf der Grundlage solcher Daten wird angeregt, im Zusammenwirken mit den sonstigen zu berücksichtigenden planerischen Belangen einen Artenschutz- und Biotop-Managementplan zu erstellen, mit dessen Umsetzung möglichst frühzeitig und zumindest in Teilen auch vorlaufend zu den Eingriffen begonnen wird. Soweit artenschutzrechtlich bedingte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich werden, ist zu berücksichtigen, dass diese zum Zeitpunkt der Eingriffe in die bestehenden Lebensstätten ihre Funktionalität bereits erfüllen müssen. Solche CEF-Maßnahmen sind insbesondere im Hinblick auf die Feldlerche unausweichlich. Sie werden sich innerhalb des Untersuchungsgebiets nicht umsetzen lassen.

Ob und inwieweit auch andere CEF-Maßnahmen erforderlich werden, wird sehr stark mit der Lösung von Detailfragen im Bereich der künftigen Siedlungsränder, erforderlicher Zufahrts- und Verbindungstrassen sowie bei der Planung und Umsetzung evtl. Naherholungskonzepte in Zusammenhang stehen. Dabei besteht aber auch die Chance, für verschiedene landschaftstypische Arten- und Artengemeinschaften Lebensstätten und

Verbindungslinien sowohl zu erhalten und zu optimieren als auch neu herzustellen.

Für die Umsetzung des Strukturkonzeptes wurde eine überschlägige Bilanzierung nach Hessischer Kompensationsverordnung erstellt. Die Ergebnisse dieser Bilanzierung können dem Bericht (Anlage 3 C) im Anhang entnommen werden. Die Gesamtbilanz schließt mit einem Kompensationsdefizit in Höhe von 12.043.120 Wertpunkten ab. Dieses Kompensationsdefizit kann einerseits über Wertpunkte von Ausgleichsflächen (z. B. im Bereich Biotop Kalkofen sind 6,6 Mio. Wertpunkte im Ausgleichsflächenkataster der Unteren Naturschutzbehörde eingetragen) eingriffsnah ausgeglichen werden, andererseits sollten Aufwertungsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet durch Bio- / Öko - Landbau oder die Neuanpflanzung von Hecken und Gebüsch etc. genutzt werden.

5.7 Konzept soziale Infrastruktur

Durch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird ein Bedarf an zusätzlicher, im Gebiet zu realisierender sozialer Infrastruktur ausgelöst. Je nach Baufortschritt der Wohneinheiten, dem geplanten Wohnungsmix oder den politisch beschlossenen Versorgungszielen, sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in entsprechendem Umfang sowie der Realisierungszeitpunkt zu errichten. Im Folgenden sollen die entstehenden Bedarfe – gemäß den aktuellen Versorgungszielen der Stadtpolitik, dem Planungsstand und den geltenden fachlichen Standards – dargestellt werden.

Kindertagesstätten

Kindertagesstätten zählen gemäß der „Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung, zur Kostenentwicklung bei der Wohnbaulandentwicklung in der Landeshauptstadt Wiesbaden“ (WiSoBoN) zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, deren Investitionskosten im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach den in WiSoBoN festgelegten Regelungen getragen wird.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden (Amt für Soziale Arbeit) hat den voraussichtlichen Bedarf an Kindertagesstätten detailliert und differenziert nach unterschiedlichen Entwicklungsszenarien ermittelt. Die Bedarfsermittlung erfolgt gemäß des in WiSoBoN festgelegten Verfahrens.

Ermittlung des Bedarfs an Kindertagesstätten (Krippen- und Elementarbereich)

Der Bedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen ergibt sich aus der Anzahl der Kinder in der entsprechenden Altersgruppe und den von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Versorgungszielen.

Hierzu wird zunächst die Jahrgangsbreite ermittelt:

Anzahl der Kinder unter 15 Jahren / 15 Jahrgänge (0 bis 15 Jahre)

Danach wird der Platzbedarf mit folgenden Formeln ermittelt:

Krippe (Kinder 0 bis unter 3 Jahren)

Jahrgangsbreite x 3 Jahrgänge x 48 % (aktuelles Versorgungsziel)
Für je 10 Kinder wird eine Betreuungsgruppe erforderlich.

Elementarbereich (Kinder ab 3 Jahren bis zum Schuleintritt)

Jahrgangsbreite x 3,9 Jahrgänge⁶³ x 90 % (aktuelles Versorgungsziel)
Für je 20 Kinder wird eine Elementargruppe benötigt.

Eine neue Kindertagesstätte wird mit 7 Gruppen (3 Krippen- und 4 Elementargruppen) als Standardgröße kalkuliert. Im Einzelfall ist jedoch ein pädagogisch sinnvoller Betrieb auch mit weniger Gruppen (ab 4 Gruppen) oder mehr (bis zu max. 9 oder 10 Gruppen) bzw. einem anderen Mischungsverhältnis zwischen Krippen- und Elementargruppen möglich.

Derzeit wird ein Platzbedarf von mindestens 2.200 m² für eine 7 - gruppige Kindertagesstätte inkl. dem dazugehörigen Außengelände kalkuliert. Diese Flächen sollen zur wohnortnahen Kindertagesstättenversorgung der Familien innerhalb des Baugebiets zur Verfügung gestellt werden. Die Kindertagesstätten sollten verteilt im Wohngebiet errichtet werden, sodass an allen Stellen eine gute Erreichbarkeit gewährleistet ist. Im Rahmen der Bauleitplanung ist diese Kalkulation zu überprüfen.

Angestrebt wird, einen Teil des Bedarfs an Kindertagesstätten in Wohnhäuser oder Gewerbeeinheiten zu integrieren. In anderen Stadtquartieren wurde dieses Modell bereits umgesetzt. Die Lösungen bedürfen einer frühzeitigen einerseits planerischen Abstimmung mit der Verwaltung der Landeshauptstadt Wiesbaden um eine gute Nachbarschaft von Kindertagesstätte und Bewohnern zu ermöglichen und andererseits eine finanztechnische Abstimmung mit der Stadt, da Investitionsfördermittel seitens Bund / Land nur an die Stadt selbst oder an ihre Gesellschaften vergeben werden. Wie für alle Kindertagesstätten gelten auch bei diesem Modell die fachlichen Standards der Raumprogramme, des Zugangs, des erforderlichen Spiel- und Außengeländes etc.

⁶³ Exakt sind $3 \frac{11}{12}$ Jahrgänge für einen Elementarplatz anspruchsberechtigt. Der Einfachheit halber rechnen wir mit dezimal mit 3,9 Jahrgängen.

In nachfolgender Darstellung wird der Bedarf an Kindertagesstätten für die jeweils unterschiedlichen Varianten hinsichtlich der Anzahl der geplanten Wohneinheiten dargestellt. Dabei wird von durchschnittlichen Parametern hinsichtlich Kauf- bzw. Mietpreis, Wohnungsgrößen und Besiedelungszeitraum ausgegangen.

Für das Untersuchungsgebiet Ostfeld wird im Rahmen der Bauleitplanung, d.h. zu einem Zeitpunkt mit einem hohen Konkretisierungsgrad der Planung, eine differenzierte Betrachtung durchgeführt werden.

Das Untersuchungsgebiet Ostfeld löst somit in den unterschiedlichen Varianten einen zusätzlichen Kindertagesstättenbedarf von **10 bis 14 Kindertagesstätten aus**.

Kindertagesstätten-Bedarf bei Faktor 0,7 Kinder pro Wohneinheit	
	4.750 WE
Kinder unter 15 Jahre / Jahrgang	222
Krippenplätze (Versorgungsziel 48 %)	319
Krippengruppen (10 Kinder/ Gruppe)	31,9
benötigte Krippengruppen	32
Elementarplätze (3,9 Jahrgänge, Versorgungsziel 90 %)	778
Elementargruppen (20 Kinder/ Gruppe)	38,9
benötigte Elementargruppen	39
Gruppen gesamt	71

Tabelle 36: Kindertagesstättenbedarf bei Faktor 0,7 Kinder je WE

Kindertagesstätten-Bedarf bei Faktor 1,0 Kinder pro WE	
	4.750 WE
Kinder unter 15 Jahre /Jahrgang	317
Krippenplätze (Versorgungsziel 48 %)	456
Krippengruppen (10 Kinder/ Gruppe)	45,6
benötigte Krippengruppen	45
Elementarplätze (3,9 Jahrgänge, Versorgungsziel 90 %)	1112
Elementargruppen (20 Kinder/ Gruppe)	55,6
benötigte Elementargruppen	55
Gruppen gesamt	100

Tabelle 37: Kindertagesstättenbedarf bei Faktor 1,0 Kinder je WE

Schulen

Für das Untersuchungsgebiet wird anhand von den bekannten Planungsparametern folgender schulischer Bedarf ermittelt:

Ausgangsdaten:

- Die Empfehlung geht von 10.000 Einwohnern und 4.762 Wohneinheiten (WE) aus.
- Bei den nachfolgenden Berechnungen wird von 4.750 WE ausgegangen
- Da noch nicht bekannt ist, wie die Ausprägung der Wohnungen sein wird, d. h. welchen Anteil kleine Wohneinheiten bzw. seniorengerechte Wohneinheiten haben werden, wird in der nachfolgenden Bewertung von zwei Szenarien ausgegangen.

	Anzahl der Grundschulklassen je Jahrgang bei 4.750 WE
0,7 Kinder je WE	9
1,0 Kinder je WE	13

Tabelle 38: Ermittlung des Bedarfs an Grundschulklassen

Da die Klassenanzahl von 5 Klassen je Jahrgang nicht überschritten werden sollte, ergibt sich ein Bedarf von **2 bis 3 Grundschulen** im Untersuchungsgebiet.

	Anzahl der Grundschulen bei 4.750 WE
0,7 Kinder je WE	1 5-zügige Grundschule 1 4-zügige Grundschule
1,0 Kinder je WE	1 5-zügige Grundschule 2 4-zügige Grundschulen

Tabelle 39: Ermittlung des Bedarfs an Grundschulen

Weiterführende Schulen

Die Auswirkungen auf die Versorgung mit Plätzen an weiterführenden Schulen sehen nach derzeitigem Stand wie folgt aus:

Da die Bevölkerungsentwicklung in Wiesbaden insgesamt steigt, ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Schulplätzen in weiterführenden Schulen aus dem Gebiet Ostfeld nicht in den vorhandenen weiterführenden Schulen abgebildet werden kann. Aus diesem Grund müssen neue Schulen in räumlicher Nähe Ostfeld zu dem Gebiet oder Ostfelddort selbst errichtet werden. Eine Prognose, welche Schulformen nachgefragt werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt sehr schwierig. Aus diesem Grund wurde die Anwahlverteilung zum Schuljahr 2018/19 für die erste Einschätzung zugrunde gelegt. Aus diesen Zahlen ergeben sich folgende Bedarfe an zusätzlichen Schulen:

	4.750 WE	
	0,7 Kinder je WE	1,0 Kinder je WE
Gymnasium	1	1
IGS (Integrierte Gesamtschulen)	1	1
Haupt- mit Realschule; Realschule; Mittelstufenschule	1	1

Tabelle 40: Ermittlung des Bedarfs an weiterführenden Schulen

Die räumliche Zuordnung der Schulen im Entwicklungsbereich sollte sich danach richten, dass die 2 bis 3 erforderlichen Grundschulen gut über den Entwicklungsbereich verteilt werden. Es ist sinnvoll, Grundschulen und Kindertagesstätten als Häuser der Bildung auf Grundstücken im Verbund zu bauen.

Da die weiterführenden Schulen nicht als Quartiersschulen betrieben werden, müssen die Standorte im Entwicklungsbereich so gewählt werden, dass es eine gute Vernetzung mit dem übrigen Stadtgebiet über den ÖPNV gibt. Nur so können Schüler aus dem Entwicklungsbereich zu anderen weiterführenden Schulen gelangen bzw. Schüler aus dem übrigen Stadtgebiet die Schulen im Entwicklungsbereich erreichen.

Der Bau eines Gymnasiums und einer Integrierten Gesamtschule im Entwicklungsbereich, eröffnet die Möglichkeit beide Schulen auf einem Grundstück zu bauen. Hier gibt es verschiedene Synergieeffekte, z. B. bei der gemeinsamen Nutzung von Sportstätten, Aula und Mensa. Gleichzeitig können durch die enge Kooperation der Schulen die Schüler der integrierten Gesamtschule, die den Weg zum Abitur beschreiten wollen, auf die Oberstufe des Gymnasiums wechseln.

Ganztagsangebote für Grundschul Kinder

Die Nachmittagsbetreuung für Grundschul Kinder, bzw. Ganztagsangebote an Grundschulen sollen, laut Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung, in Wiesbaden an den Grundschulen selbst erfolgen. Räumliche Ressourcen hierfür werden im Raumprogramm der Grundschulen berücksichtigt.

Jugendeinrichtungen

Weiterhin werden in einem solch großen Siedlungsgebiet Einrichtungen für Jugendliche erforderlich. Gemäß der Richtlinie WiSoBoN zählen in Baugebieten mit mehr als 500 Wohneinheiten auch Jugendeinrichtungen zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die Baukosten werden im Rahmen dieser Voruntersuchung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme entsprechend mit kalkuliert.

Legt man durchschnittliche Parameter für die Berechnung des Anteils von Jugendlichen an der Bevölkerung in einem neuen Stadtquartier zugrunde, so ist mit einer Zahl von ca. 1.500 bis 2.200 Jugendlichen zwischen 11 und 17 Jahren zu rechnen. Als Mindestausstattung werden 3 bis 4 kleine Jugendeinrichtungen (ca. 100 bis 150 m²), verteilt im Wohngebiet benötigt (mit eigenem Zugang sowie mit jeweils kleinem Außengelände – am besten an einer öffentlichen Grünfläche oder einem Bolzplatz) und/oder ein Stadtquartierzentrum mit Räumlichkeiten für Jugendliche.

Einrichtungen für alte Menschen

Da Neubaugebiete einen geringeren Anteil an alten Menschen als gewachsene Stadtquartiere haben, kann man im Ostfeld – auch unter Berücksichtigung einer alternden Gesellschaft – mit einem Anteil von 12,5 % der Bevölkerung im Alter ab 65 Jahren rechnen. Dies sind zwischen 1.000 bis 1.500 Personen. Zum 31.12.2017 lag der Bevölkerungsanteil der über 65-jährigen in Wiesbaden bei 19,5 %).

Für diese Bevölkerungsgruppe wird ein offener Altentreff benötigt (ca. 150-170 m²). Dort sollte es ein Mittagstischangebot sowie einem kleineren Außenbereich mit Sitzgelegenheiten, evtl. auch mit der Möglichkeit eines Sommercafés und einem Platz zum Grillen geben. Eine Verortung dieses Treffs könnte an verschiedenen Stellen erfolgen, z. B. in Kombination mit altengerechten Wohnungen, Wohnungs- oder Baugemeinschaften, in einem Stadtteilzentrum oder der Altenpflegeeinrichtung. Auch eine gemeinsame Lösung mit einer Kindertagesstätte wäre vorstellbar.

Weiterhin wird ein Pflegeheim mit ca. 60 Plätzen benötigt. Dies erfordert ein ca. 3.500 m² großes Grundstück. Im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung ist ein Pflegeheim ebenfalls zu berücksichtigen.

Stadtquartierzentrum

Ein neues Stadtquartier mit 8.000 bis 12.000 Menschen erfordert Räumlichkeiten zum Aufbau eines guten nachbarschaftlichen Miteinanders, einer Stadtquartier-Identität und zur Verankerung verschiedener sozialer und bürgerschaftlicher Aktivitäten. Die Einrichtung eines Stadtquartierzentrums mit einer Größe von ca. 1.700 m² Nutzfläche sowie einem entsprechenden Außengelände mit Treff- und Bewegungsmöglichkeiten ist sinnvoll. Hier könnten Räumlichkeiten einen Platz finden: für offene Jugend- und Altenarbeit, ein Kinder-Eltern-Zentrum (Kinder-Eltern-Zentrum), ein Veranstaltungsraum (der auch als Bürgersaal genutzt werden sollte), eine kleinere Sporthalle für Bewegungsangebote sowie Räume für bürgerschaftliche Selbstorganisation.

Sportflächenbedarf im Ostfeld

Ein neues Stadtquartier erfordert eine umfangreiche Sportinfrastruktur, die im Nachfolgenden konkretisiert wird:⁶⁴

Für die quantitative Bemessung der Einrichtungen gibt es die Richtlinien des Goldenen Plans der Deutschen Olympischen Gesellschaft (DOG) bzw. der Überarbeitung durch den hessischen Sozialminister. Diese sehen 3m² Sportplatzfläche pro Einwohner und 0,2 m² Sporthallenfläche pro Einwohner vor. Neuere Erkenntnisse der Anforderungen an ein zeitgemäßes Sportstättenmanagement weisen darauf hin, dass diese Werte im jeweiligen Quartier einer genauen Analyse des tatsächlichen Bedarfs unterzogen werden müssen. Einerseits erfordert der wettkampfmäßig betriebene Schul- und Vereinssport regelkonforme Sportanlagen (z. B. Sportplätze mit Natur- oder Kunststoffrasen, Leichtathletik-Kampfbahnen und Sporthallen). Andererseits ist eine zunehmende Tendenz von ganzjährig nutzbaren Belägen und multifunktionalen Sportanlagen für den Freizeit- und informellen Sport zu verzeichnen. Die Nachfrage nach kleineren Hallen und Räumen unterschiedlicher Ausprägung wird wahrscheinlich weiter zunehmen.

Die Kalkulation mit den genannten Richtwerten bedeutet, dass für die neue Siedlung Ostfeld eine komplette Bezirkssportanlage mit mindestens 3-4 der Wettkampfnorm entsprechenden Fußballfeldern sowie mit leichtathletischen Anlagen und 400-m- Rundlaufbahn vorzusehen wäre. Im Sporthallenbereich errechnen sich 1.600 - 2.400m² gedeckter Sportfläche, was mindestens einer 4-Feld-Sporthalle oder dann zwei 3-Feld-Hallen entspräche.

Wenn man die Anzahl der Klassen bei 4.000 Wohneinheiten (WE) in der Berechnung des Schulbedarfs mit den Jahrgängen für die verschiedenen Schulformen (Grundschule, Gymnasium, Integrierte Gesamtschule, Haupt- mit Realschule; Realschule; Mittelstufenschule) und den 3 Sportstunden des

⁶⁴ Hinweis: Wasserflächen sind hier nicht berücksichtigt. Dabei korrespondieren die Angaben mit den Berechnungen für den pflichtgemäßen Sportunterricht des Schulbedarfs sowie den Belangen des Vereins-, Breiten- und informellen Sports.

Lehrplans multipliziert und durch die zur Verfügung stehenden zwölf Schulstunden (von 8-18 Uhr) an 5 Wochentagen (Montag- Freitag) dividiert, kommt man auf einen Wert von 5,45 Sporthallenflächen. Dies kommt den o.g. Berechnungen sehr nahe.

Im weiteren Diskussionsprozess für diesen neuen Stadtquartier müssen Vereinbarungen darüber getroffen werden, inwieweit auch Sonder-Sportflächen für Reiten, Tennis, Beach-Sportarten, Cricket, Schießen, Kampfsport, Klettern etc. berücksichtigt werden und entsprechend im Flächennutzungsplan verankert werden sollten.

Bedarfe Freiraum und Grünvernetzung

Nach Rückmeldung des Grünflächenamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden wird bei der Prognose von ca. 10.000 Einwohnern im Entwicklungsbereich unter Zugrundelegung von 12 m² / EW eine öffentliche Freiraum- und Grünstruktur von ca. 12 ha benötigt⁶⁵. Diese sind in Form von Grünanlagen, Grünzügen und Grünvernetzungen herzurichten.

Des Weiteren sind Kinderspielplätze für Nutzer bis 12 Jahren in einer Größenordnung von 30.000 bis 40.000 m² vorzusehen. Hierbei kann die Errichtung von Freizeitgeländen mit eingerechnet werden, wie gerade aktuell im Handlungsprogramm Jugend gefordert. Bei der Herstellung der Anlagen ist besonders darauf zu achten, dass diese gut erreichbar sind, aber auch störungsfrei zur Wohnbebauung verortet werden.

Daneben besteht der Wunsch nach Kleingärten und Flächen für das „Urban Gardening“. Das Fachgutachten Freizeit und Erholung empfiehlt 400 m² brutto Kleingartenfläche pro 14 gartenlosen Geschosswohnungen bereitzustellen.

5.8 Mobilitätskonzept

Bei der Planung des Strukturkonzeptes wurden die Rahmenbedingungen für die Erschließung der verschiedenen Nutzungen festgelegt. Die planerischen Überlegungen wurden durch ein Verkehrsgutachten überprüft.⁶⁶

Das Untersuchungsgebiet liegt in der unmittelbaren Nachbarschaft zu überregionalen Verkehrsadern (A671, A66, B455). Diese ermöglichen den Anschluss der verschiedenen Nutzungen an ein bestehendes Straßennetz.

Zwar soll der neue Stadtteil einen möglichst hohen Anreiz bieten, nachhaltige Verkehrsformen zu nutzen, gleichwohl müssen die Anbindungen an das umliegende Straßennetz sichergestellt werden. Aus Gründen der Erschließungssicherheit sind hierfür mehrere Anbindungen erforderlich.

⁶⁵ gemäß Fachgutachten Freizeit und Erholung der Landeshauptstadt Wiesbaden

⁶⁶ vgl. Owen et al. 2019, Anlage 2

Nachfolgend werden die planerischen Vorüberlegungen für die Erschließung der unterschiedlichen Nutzungen im Ostfeld erläutert. Detailliertere Ausführung können dem Verkehrsgutachten im Anhang entnommen werden.

Fuß- und Radverkehr

Um einen möglichst ausgewogenen Modal-Split zu erreichen, ist die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs unumgänglich. Durch den geplanten kompakten Siedlungskörper am Fort Biehler mit kurzen Wegen zwischen den Nutzungen wird das Zuzußgehen und Radfahren attraktiv. Es sollen möglichst störungsfreie Wegebeziehungen geschaffen werden, bspw. in den Grünverbindungen im Quartier. Die an die Siedlung angrenzenden Freiräume müssen fußläufig für die Bewohner für Sport und Erholung erreichbar sein.

Für die Erreichbarkeit der angrenzenden Stadtquartiere wie Mz-Kastel, Wiesbaden-Erbenheim, Wiesbaden-Südost und die Kernstadt Wiesbaden muss ein attraktives Netz an autofreien Wegen geschaffen werden. So können Pendlerverkehre zu einem gewissen Teil vom Auto auf das Rad verlagert werden. Im Untersuchungsgebiet Ostfeld 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 können. Diese verbinden die unterschiedlichen Nutzungen des Ostfelds untereinander und mit den anderen Stadtquartieren Wiesbadens. Bei einem guten Ausbaustandard der Wege (Radschnellwege) und der möglichst störungsfreien Führung, wie z. B. im Bereich des Wäschbachtals, kann ein attraktives Netz für den Fuß- und Radverkehr für die Naherholung, Sport und eine nachhaltige Mobilität erreicht werden.

Öffentlicher Nah- und Fernverkehr

Das Ostfeld benötigt ein attraktives und leistungsfähiges Netz verschiedener öffentlicher Verkehrsmittel. Die für Wiesbaden geplante CityBahn stellt ein solches dar. Die bisher geplante Trassenführung verläuft parallel zum Rhein aus Richtung Mainz kommend auf der Wiesbadener Straße in Richtung Biebrich. Für die Erschließung des Ostfelds und des Süd-Westen Wiesbadens wird ein Abzweig vorgeschlagen. Dieser biegt von der Wiesbadener Straße auf den Otto-Suhr-Ring ab und soll durch den Grünzug des Gewerbegebiets Petersweg führen. Im weiteren Verlauf könnte die CityBahn das Siedlungsgebiet am Fort Biehler erschließen. In Richtung Norden quert die Trasse das Wäschbachtal und bindet die nördlich angrenzende Gewerbenutzung an. Nachfolgend fährt die CityBahn weiter in Richtung Wiesbaden Südost und trifft im Kernstadtgebiet auf die andere Linie. Diese Linienführung würde somit große Bereich der südöstlich der Kernstadt gelegenen Stadträume verknüpfen und wäre keine reine

Erschließungsmaßnahme für das Ostfeld. Eine solche Linienführung wird derzeit in einer gesonderten Machbarkeitsstudie überprüft.

Im näheren Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Bahn-Haltepunkte unterschiedlicher Ausprägung und Anbindung. Durch eine Verknüpfung der Nutzungsbereiche des Ostfelds über direkte Wegeverbindungen oder einen Anschluss an ein anderes öffentliches Verkehrssystem könnten diese Bahnanlagen für die zukünftigen Bewohner zu einer attraktiven Alternative zum motorisierten Individualverkehr (MIV) werden. Der Bahnhof Wiesbaden-Ost wird durch S-Bahnen in Richtung Mainz und Frankfurt am Main angebunden. Durch das Wäschbachtal führen sowohl die Ländchesbahn in Richtung Niedernhausen und die ICE-Strecke. Hier besteht die Möglichkeit, durch die Neuschaffung von Haltepunkten das Ostfeld regional und national einzubinden. Durch die Lage der geplanten CityBahn-Trasse könnte in diesem Bereich ein wichtiger Umsteigepunkt für den umliegenden Stadtbereich Wiesbadens entstehen. Diese Thematik sollte gerade im Hinblick auf die mögliche Realisierung der Wallauer Spange berücksichtigt werden.

Motorisierter Straßenverkehr

Für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche des Ostfelds müssen verschiedene Erschließungssysteme für den motorisierten Verkehr geplant werden (vgl. Abb. 88).

Im Bereich des mischgenutzten Stadtquartiers am Fort Biehler sieht das Strukturkonzept zwei übergeordnete Anschlusspunkte für den Verkehr vor. Für den nördlichen Bereich kann das Straßennetz an die B455 am vorhandenen Auffahrtsknoten angeschlossen werden.

Der südliche Bereich kann über die vorhandene Brücke – nach einer evtl. nötigen Ertüchtigung des Bauwerks,⁶⁷ – und die Anna-Birle-Straße in Richtung des Gewerbegebiets Petersweg erschlossen werden. Der Neubau einer Anschlussstelle an die A671 zwischen Anschlussstelle Mz-Amöneburg und Anschlussstelle Mz-Kastel würde maßgeblich zu einer ausreichend leistungsfähigen Erschließung des Untersuchungsgebiets beitragen. Vertiefend ist in nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu untersuchen, ob durch geeignete Begleitmaßnahmen die Anbindung an die A671 erreicht werden kann, ohne die vorhandenen Nutzungen entlang der Straße Unterer Zwerchweg unverhältnismäßig durch den Kfz-Verkehr zu belasten.

Für die innere Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie Ver- und Entsorgungsverkehre werden zwei unabhängige Straßenschleifen geplant. Eventuelle Abkürzungs- und Querungsverkehre können somit vermieden werden. Für Notfälle sollte das Netz jedoch zeitweise verbunden werden können, um ein Zusammenbrechen des Systems zu

⁶⁷ vgl. Owen et al. 2019:46, Anlage 2

vermeiden. Neben den Haupteerschließungsschleifen muss es ein Netz von Quartiersstraßen geben, auf welchem der MIV jedoch eine untergeordnete Rolle spielen soll. Um attraktive Quartiersräume zu schaffen, soll dem Fuß- und Radverkehr in diesen Bereichen eine höhere Bedeutung zukommen. Hierbei sind Shared-Space-Bereiche und Spielstraßen denkbar.

Der ruhende Verkehr sollte im mischgenutzten Stadtquartier am Fort Biehler möglichst komplett aus dem öffentlichen Raum verschwinden. Ein zukunftsgerichteter Stadtquartier benötigt diesen Raum für gemeinnützige Nutzungen, Freiräume und urbane Wohnstraßen. Stellplatzflächen im öffentlichen Raum erzeugen Parksuchverkehre und nehmen überdurchschnittlich viel Platz in Anspruch. Besondere Regelungen wie Stellplätze für Behinderte, sind hiervon selbstverständlich ausgeschlossen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs kann entweder in Tiefgaragen unter den Wohngebäuden oder in Quartiersgaragen erfolgen. Letztere könnten an Orten untergebracht werden, die durch eine schlechte Belichtung oder Lärmbelastung weniger für eine Wohnnutzung geeignet sind. Quartiersgaragen können bei einer guten städtebaulichen und architektonischen Ausprägung zu einem wichtigen Knotenpunkt im Wohnviertel werden. In der Nähe zu Linien des öffentlichen Verkehrs werden sie zu intermodalen Umsteigepunkten und beherbergen Car- und Bike-Sharing-Angebote. Ein weiterer Vorteil dieser Unterbringung von Fahrzeugen sind freibleibende Wohnstraßen, welche nur zu Be- oder Entladungsvorgängen befahren werden. In mehreren Planungsworkshops wurde die Thematik des ruhenden Verkehrs intensiv diskutiert, was die Wichtigkeit einer zeitgemäßen Lösung für die Problematik aufzeigt.

Gewerbe- und Dienstleistungsstandort, Bereich nördlich der A66 (B1)

Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung östlich des Biotops Kalkofen soll durch eine Vollerschließung an die B455 angebunden werden. Hierfür sind Umbauten am Knotenpunkt Wiesbaden-Erbenstadt Nord notwendig. Dies ist außerdem nötig, um die hinzukommenden Verkehre nicht, wie bisher, teilweise durch Erbenheim über die Berliner Straße abzuführen. Eine weitere untergeordnete Erschließung führt parallel zur B455 und wird an den Siegfriedring angeschlossen. Die innere Erschließung kann und sollte im jetzigen Planungsschritt noch nicht detailliert festgeschrieben werden, da unterschiedliche Nutzer verschiedene Flächengrößen erfordern könnten. Bei einer Schleifenerschließung des Gebiets kann auf die Unterbringung größerer Wendeanlagen für Lieferverkehre verzichtet werden. Für Straßen in Gewerbe- und Dienstleistungsgebieten müssen besondere Anforderungen bezüglich Kurvenradien, Abstellplätzen für LKW und Straßenquerschnitten beachtet werden.

Gewerbe- und Industriestandort Deponie (B2)

Die Erschließung dieses Bereich erfolgt über die Straße Unterer Zwerchweg. Diese erschließt bereits die bestehende Gewerbenutzung der Abfallwirtschaft aus Richtung des Mz-Amöneburger Kreisverkehrs. Da dieser derzeit von Kapazitätsproblemen betroffen ist⁶⁸, muss darüber nachgedacht werden, den Erschließungsverkehr der Nutzungen an der Deponie mithilfe eines neuen Anschlusses an die A671 abzuwickeln. Dieser könnte nördlich des Gleiskreuzes der Eisenbahn und westlich des Hessler Hofes auf den Unteren Zwerchweg treffen. Die großflächigen Gewerbe- und Industrienutzungen an der Deponie würden somit durch zwei Anschlüsse angebunden sein. Die innere Erschließung sollte wie am Gewerbestandort Kalkofen gehandhabt werden. Der Gewerbeverkehr bedarf wie o.g. besonderen Vorplanungen.

Städtebauliches Ziel ist es, den weiteren Verlauf des Unteren Zwerchwegs in Richtung Osten ab dem neuen Knotenpunkt mit der A671 gegen ein Durchfahren zu sichern. Dadurch können motorisierte Querungsverkehre und damit verbundene Störungen von sensiblen Nutzungen, wie dem Cyperus-Park, gemindert werden. Hierfür sind, wie bereits dargestellt, vertiefende Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung notwendig.

Fazit Mobilitätskonzept

Die Verkehrsuntersuchung zum Ostfeld (siehe Anlage) kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Durch das entwickelte Erschließungssystem kann das Kfz-Verkehrsaufkommen des Untersuchungsgebiets weitestgehend über das übergeordnete Straßennetz abgewickelt werden. Eine zusätzliche Belastung der Ortslagen von der Siedlung Am Fort Biehler und Erbenheim mit Durchgangsverkehr wird vermieden.
- Über die entwickelten Straßenerschließungsmaßnahmen können die vorhabenbezogenen Problemstellen im Kfz-Verkehrsablauf behoben werden.
- Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen notwendig bzw. sinnvoll, damit bereits die heute bestehenden Engstellen im Straßennetz behoben werden können. Notwendig sind hierbei insbesondere der Ausbau der A66, einschl. der Anschlussstelle Wiesbaden-Erbenheim, sowie der Ausbau der Boelckestraße. Die im Verkehrsentwicklungsplan Wiesbaden aufgenommene neue Anschlussstelle an die A66 Wiesbaden-Nordenstadt West kann zusätzlich zu einer Verbesserung des Verkehrsablaufs im Umfeld des Ostfelds beitragen.

⁶⁸ vgl. Owen et al. 2019

- Durch eine optimierte öffentliche Verkehrserschließung der Teilgebiete nimmt das Kfz-Verkehrsaufkommen merkbar ab. Insbesondere durch eine Erschließung mit einer noch im Detail zu planenden CityBahn-Trasse wird Kfz-Verkehr vermieden. Maßgebende Entlastungen sind insbesondere für den Siegfriedring und die Straße Unterer Zwerchweg zu erwarten. Die entwickelten Erschließungsmaßnahmen für die Anbindung des Untersuchungsgebiets an das übergeordnete Straßennetz werden auch bei einer optimierten öffentlichen Verkehrserschließung benötigt.
- Die (Teil-) Anbindung des Stadtquartiers an die Anschlussstelle Fort-Biehler/Wiesbadener Army Airfield (Maßnahme B1) ist verkehrlich sinnvoll. Zur Sicherstellung einer leistungsfähigen Anbindung sind die Knotenpunkte gegenüber dem Bestand leistungsfähig auszubauen. Für den westlichen Knotenpunkt ist eine Ausbaumaßnahme geringeren Umfangs ausreichend (z. B. Umbau der vorfahrtgeregelten Einmündung in einen Kreisverkehrsplatz). Für die übrigen Bereiche wird empfohlen, die vorliegenden Verkehrsprognosen für das Army Airfield zu verifizieren und ggf. fortzuschreiben, damit evtl. sinnvolle Aus- oder Umbaumaßnahmen auf einer belastbaren Grundlage geplant werden können.
- Der Ausbau der Anschlussstelle Erbenheim Nord an die B455 (Maßnahme B2) ist für die Erschließung des Teilgebiets B1 (Gewerbe/Dienstleistung) eine zielführende Maßnahme. Voraussetzung ist aber die Schaffung einer neuen direkten Auffahrt auf die B455 Richtung Wiesbaden-Innenstadt. Die beiden Knotenpunkte sind als Kreisverkehrsplatz ausreichend leistungsfähig, sofern für den östlichen Knotenpunkt ein Bypass für die Verbindung B455 Richtung Erbenheim vorgesehen wird. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Qualität der Verkehrsabwicklung im Bereich der B455 ist für die Fahrtrichtung Wiesbaden – unabhängig vom Vorhaben Ostfeld – ein leistungsfähiger Ausbau (3. Fahrstreifen) zu prüfen.
- Die Anbindung des Teilgebiets B1 (Gewerbe / Dienstleistung) am Siegfriedring (Maßnahme C1) ist als nachgeordnete Erschließungsmaßnahme sinnvoll. Der Anbindungsknoten am Siegfriedring ist dafür jedoch leistungsfähig auszubauen. Als leistungsfähig hat sich hierbei ein Kreisverkehrsplatz erwiesen, mit einem Bypass für die Verbindung zum Siegfriedring Nord Richtung Ausfahrtrampe B455. Zur Aufnahme der Zusatzbelastungen aus dem Teilgebiet ist außerdem der bereits im Bestand unzureichend leistungsfähige Knotenpunkt Abraham-Lincoln-Straße / B455 zu ertüchtigen.

Damit ist festzuhalten, dass das vorliegende Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet Ostfeld mit ausreichender Qualität der Verkehrsabwicklung an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden kann, allerdings unter Voraussetzung verschiedener Aus- und Umbaumaßnahmen im Straßennetz. Diese Maßnahmen sind im weiteren Planungsverlauf für eine abschließende Bewertung der Realisierbarkeit zu konkretisieren und zu optimieren.

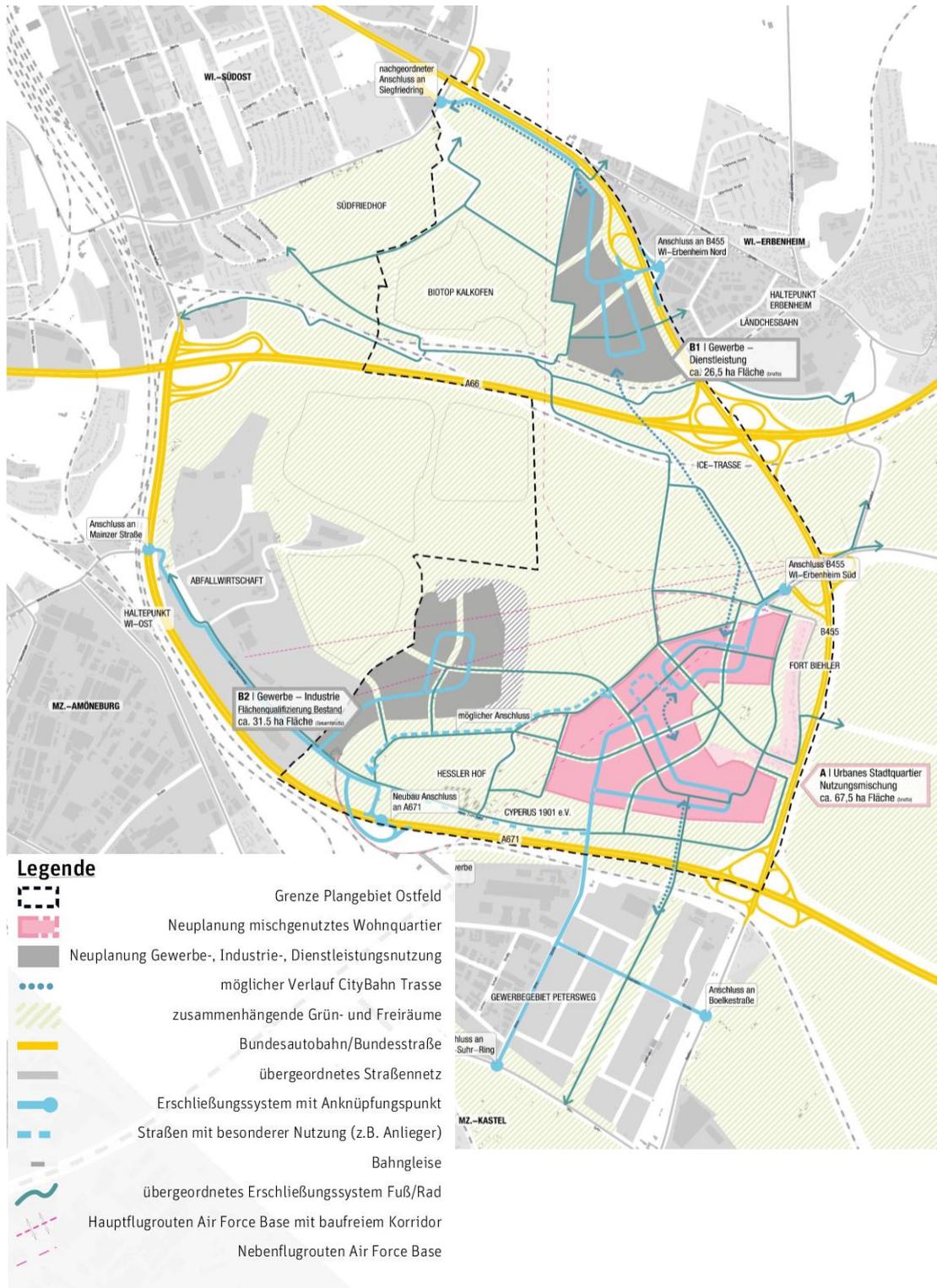


Abbildung 88: Plangrafik Strukturkonzept Beiplan Mobilitätsnetz

6. Prüfung der Voraussetzungen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die allgemeinen Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind gemäß § 165 Abs. 1 BauGB:

- Eine Maßnahme des Städtebaus, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt (§ 165 Abs. 1 BauGB).

Die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind nach § 165 BauGB:

- Die Maßnahme entspricht den Zielen und Zwecken des § 165 Abs. 2 BauGB (§ 165 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
- Das Wohl der Allgemeinheit erfordert die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen (§ 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB).
- Die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können nicht durch weniger eingreifende Instrumente erreicht werden (§ 165 Abs. 3 Nr. 3 BauGB).
- Die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums muss gewährleistet sein (§ 165 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

6.1 Prüfung der allgemeinen Voraussetzungen für die Anwendung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Das Gesetz räumt der Gemeinde ein weites planerisches Ermessen bei der Frage ein, ob sie eine förmliche Entwicklungsmaßnahme vorbereiten und durchführen will. Verfolgt sie diese Absicht, müssen allerdings die strengen vier materiell-rechtlichen Voraussetzungen des Absatzes 3 Nr.1-4 erfüllt sein.

Im Gegensatz zu den im allgemeinen Städtebaurecht geregelten Maßnahmen, geht die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme über die reine Verwirklichung der baulichen Nutzung durch das Aufstellen von Bauleitplänen, die Herstellung von Erschließungsanlagen oder die Schaffung der sozialen Infrastruktur hinaus. Vielmehr handelt es sich um ein Bündel von Maßnahmen, welches von der Vorbereitung bis zu ihrem Abschluss von einem planvollen, aufeinander abgestimmten Vorgehen geleitet wird. Erforderlich ist hierfür eine flächendeckende und zeitlich geschlossene Planungskonzeption für ein exakt umschriebenes Gebiet.

In Kapitel 5 sind der Entwicklungsprozess des Projekts Ostfeld sowie das Strukturkonzept und die dazu durchgeführten Verfahrensschritte dargestellt.

Auf ca. 450 ha Fläche (ohne die umschließenden Straßen) soll ein neues Wohnquartier für 8.000 bis 12.000 Einwohner und ca. 50 ha Büro- und Gewerbeflächen mit ca. 4.500 Arbeitsplätzen entstehen. Ferner werden die erforderlichen sozialen Einrichtungen, bspw. Kindertagesstätten und Schulen, sowie die notwendige Infrastruktur für den Verkehr und die Ver- und Entsorgung geschaffen. Damit erfüllt der neue Stadtteil nicht nur eine Teilfunktion, vielmehr soll dieser als Maßnahme des Städtebaus komplett funktionsfähig entwickelt werden.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden umfassende Bestandsaufnahmen und Analysen des Gebiets sowie ein Konzept für die gesamte zu entwickelnde Fläche ausgearbeitet. Zusammen mit einer Kostenschätzung für eine mögliche Entwicklungsmaßnahme, wird eine einheitliche Vorbereitung der städtebaulichen Maßnahme gewährleistet. Das Gesamtprojekt besteht aus einzelnen Bausteinen, die jedoch als Einheit vorbereitet und aufeinander aufbauend durchgeführt werden (siehe Kap. 6.5.1).

Sowohl das städtebauliche, wirtschaftliche als auch das ökologische Konzept bedürfen in dieser Größenordnung einer integrierten und abgestimmten Gesamtmaßnahme.

6.2 Prüfung, ob ein Ortsteil oder ein Teil des Stadtgebiets mit einer gewissen Größenordnung und einem entsprechenden Gewicht für die städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickelt werden soll (§ 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB)

§ 165 Abs. 3 Nr. 1 benennt als Anwendungsvoraussetzung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, dass diese den Zielen und Zwecken nach Abs. 2 entspricht. Gegenstand der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können danach Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets sein, die – entsprechend ihrer **besonderen Bedeutung** für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region – erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden sollen.

Bereits die Größe der Maßnahme mit ca. 110 ha stellt ein Indiz für die örtliche bzw. überörtliche Bedeutung des städtebaulichen Vorhabens dar (vgl. zur Indizwirkung BVerwG, Urteil vom 12. 12. 2002 - 4 CN 7/0). Das besondere städtebauliche Gewicht der Maßnahme spiegelt sich unabhängig von ihrer Größe in der beabsichtigten Realisierung eines selbständig funktionierenden Stadtteils wider (siehe hierzu Kapitel 5). Darüber hinaus sollen auch in dem Wohnquartier vielseitige gewerbliche Nutzungen entstehen. Neben der

Wohnnutzung und den gewerblichen Flächen sind soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Nahversorgungsmöglichkeiten vorgesehen.

Das Projekt Ostfeld hat eine besondere Bedeutung für die Landeshauptstadt Wiesbaden; sie reagiert damit auf den wachsenden Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten.

Mithilfe dieser Maßnahme können weite Kreise der Bevölkerung die Möglichkeit erhalten, preisgünstigen Wohnraum zu finden bzw. durch geförderte Eigentumsmaßnahmen in den Besitz von Wohnraum zu gelangen. Außerdem wird die Gebietsversorgungsstruktur in den östlichen Stadtteilen wesentlich verbessert. Durch ergänzende Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungsangebote würden örtliche Angebote geschaffen, die nicht nur den neuen Stadtteil, sondern ebenso die angrenzenden Bereiche versorgen.

6.3 Prüfung, ob dem Allgemeinwohlerfordernis Rechnung getragen wird (§ 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Prüfkriterien:

Das **Wohl der Allgemeinheit** muss die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordern, insbesondere zur **Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten**, zur **Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen** oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen.

Gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB darf eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden, wenn die diversen, dort als Regelbeispiele aufgeführten öffentlichen Belange dies erfordern und diesen Belangen gegenüber nachteilig betroffenen öffentlichen und privaten Belangen der Vorrang einzuräumen ist.

Das Vorliegen eines der Regelbeispiele führt zwar nicht automatisch dazu, dass das "Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erfordert", das Gemeinwohlinteresse an der Entwicklungsmaßnahme wird jedoch durch das Vorliegen eines Regelbeispiels indiziert, sofern keine entgegenstehenden Umstände ersichtlich sind.

Vorliegend besteht ein strukturell erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten.

Im Folgenden werden bzgl. des Wohn- und Arbeitsstättenbedarfs zunächst die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und die sich daraus ergebenden quantitativen und qualitativen Bedarfe an Wohnraum dargestellt. Dies wird den vorhandenen Potenzialen der Nachverdichtung gegenübergestellt sowie den Standortalternativen von Flächen mit unterschiedlichem Entwicklungshorizont.

Neben dem strukturellen Wohnstättenbedarf besteht auch ein nachhaltiger Bedarf an Arbeitsstätten, der längerfristig das Angebot überschreiten wird. Dies folgt aus der Arbeitsstätten- und Gewerbeflächenentwicklung, die unter Kapitel 6.3.1.2 dargestellt wird. Sodann wird die Arbeitsstätten- und Gewerbeentwicklung analysiert.

6.3.1 Erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten

Ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten im Sinne von § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB liegt vor, wenn die Nachfrage das Angebot längerfristig deutlich übersteigt.

Nicht jeder Nachfrageüberhang rechtfertigt die Anwendung des städtebaulichen Entwicklungsrechts. Die Entwicklungsmaßnahme ist als mittelfristig wirkendes Instrument ausgestaltet, das nicht auf den momentan dringenden Bedarf abzielt sondern auf einen (auch) mittelfristigen Bedarf. Die Nachfrage muss das Angebot deutlich übersteigen. Das Bundesverwaltungsgericht spricht in diesem Zusammenhang von strukturellen Gründen; es kommt darauf an, ob nur die städtebauliche Gesamtmaßnahme mit ihrer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung die Erwartung der mittelfristigen Deckung des Bedarfs rechtfertigt (BVerwG Urteil vom 12. 12. 2002 - 4 CN 7/01).

Ob ein erhöhter Bedarf besteht, beurteilt sich nicht nach der allgemeinen Marktsituation, sondern nach den konkreten Verhältnissen im Gebiet der Gemeinde. Bundesweite oder große Teile des Bundesgebietes betreffende Entwicklungen können daher für sich genommen einen erhöhten Bedarf bereits begrifflich nicht begründen. Erforderlich ist ein beständiger und erheblicher Siedlungsdruck. Hierfür kommt es darauf an, ob der Bedarf an Wohnraum mittelfristig ohne Realisierung von Entwicklungsmaßnahmen gedeckt werden kann.

Zur Beurteilung des zukünftigen Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten in Wiesbaden wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen folgende Grundlagen ausgewertet:

- Bevölkerung in Hessen 2060, **Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Hessen bis 2030**, Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Kennziffer: A I 8 – Basis 31.12.2004, 2. Aktualisierte Auflage, Mai 2016
- **Wohnungsbedarfsprognose Hessen**: Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte, Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt, April 2017 (Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz)

- **Flächenbedarfsprognose 2040** für die Landeshauptstadt Wiesbaden, empirica AG, September 2018 (Gutachten im Kontext der Planungen der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets Ostfeld)
- **196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“** nach dem Gesetz zur Regelung der überörtlichen Prüfung kommunaler Körperschaften in Hessen (ÜPKKG) - Schlussbericht für die Stadt Wiesbaden, BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft / ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V., April 2018 - im Auftrag des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofs
- **Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen** als Grundlage der Landesentwicklungsplanung, Hessen Agentur GmbH, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung, 2015
- **Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen** als Grundlage der Landesentwicklungsplanung, Hessen Agentur GmbH, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung, 2016 https://www.hessen-agentur.de/mm/mm002/912_Bevoelkerungsvorausschaetzung_2016.pdf Zugriff am 20.03.2019
- Wiesbadener Stadtanalysen: **Vorausberechnung der Wiesbadener Bevölkerung** und Haushalte bis 2035; Amt für Statistik und Stadtforschung, 2017
- **Aktuelle Kurzinformation aus der Wiesbadener Statistik**, Bevölkerung in den Ortsbezirken am 28.2.2019, Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Statistik und Stadtforschung, März 2019
- **Hessisches Gemeindelexikon Datenblatt Wiesbaden**; Hessen Agentur GmbH, 2018 https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon_PDF/414000.pdf Zugriff am 18.03.2017
- Der **Wohnraumbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen** und Wohnformen; Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt, November 2016 (Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz)
- **Perspektiven der wirtschaftlichen Entwicklung** für die Stadt Wiesbaden bis zum Jahr 2030, Hessen Agentur GmbH, Wiesbaden 2018, *HA_Report Nr. 986*
- **Hessenreport 2016**, Prognose zu Wirtschaft und Arbeitsmarkt in Hessen und seinen Regionen bis 2030, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung, Hessen Agentur GmbH, HA Report 923, Wiesbaden 2016
- **Wirtschafts- und Arbeitsmarktbarometer** 4. Quartal 2018, Amt für Statistik und Stadtforschung, 2019

http://www.wiesbaden.de/guiapplications/newsdesk/publications/Landeshauptstadt_Wiesbaden/141010100000348277.php?sp-mode=download&download=0 Zugriff am 26.03.2019

- **Fachgespräch mit Hessen Agentur**, Uwe van den Busch, 14.02.2019.
- https://www.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/wohnraumbedarfsanalyse_wohnformen_barrierefrei.pdf

6.3.1.1 Darstellung des Bedarfs an Wohnflächen

Die Prüfung eines erhöhten Bedarfs an Wohnstätten erfordert eine Prognose. Diese Prognose muss in einer der jeweiligen Materie angemessenen, methodisch einwandfreien Weise erarbeitet worden sein. Unsicherheiten über die tatsächliche Entwicklung sind jeder Prognose immanent. Wichtig ist, dass die Prognose auf einer zuverlässigen Tatsachenbasis beruht und in sich schlüssig ist. Insofern muss die Prognose unter Ausschöpfung aller mit zumutbarem Aufwand zugänglichen Erkenntnisquellen ermittelt werden. Die Prognose muss auf einem zuverlässigen Tatsachenbeweis beruhen und in sich schlüssig sein. Auf eine bestimmte Prognose-Methode ist der Planungsträger nicht festgelegt (Bundesgerichtshof, Urteil vom 02.10.1986 - III ZR 99/85). Folgende Bevölkerungsprognosen wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ausgewertet:

Die Tabelle 41 stellt die Prognosen der Hessen Agentur aus dem Jahr 2016 (S.10), des Amts für Statistik und Stadtforschung der Landeshauptstadt Wiesbaden aus dem Jahr 2017 (S.17) und des Statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2014 gegenüber. Diese divergieren im Prognosezeitraum und in den Einzelprojektionen; dennoch gehen alle Prognosen davon aus, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden entweder schon 2035 oder im Jahr 2050 rund 300.000 Einwohner haben wird. Aktuell umfasst die Bevölkerung in Wiesbaden 290.602 Einwohner.⁶⁹ Die Prognose des städtischen Amtes für Statistik aus dem Jahr 2017 ging von einer Bevölkerungszahl von 288.116 für das Jahr 2019 aus und wurde damit bereits überholt. Aus heutiger Sicht muss daher davon ausgegangen werden, dass die seitens der Hessen Agentur im Jahr 2016 für das Jahr 2030 prognostizierten 292.800 Einwohner ebenfalls bereits früher erreicht sein werden. Dabei ist zu erwähnen, dass die Hessen Agentur die Vorausschätzung für 2050 für Wiesbaden von ursprünglich 288.000 (Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen, 2015) auf 299.000 korrigiert hatte (Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen, 2016).

In der aktuellen Berechnung der Hessen Agentur zeigt Wiesbaden eine geringere Bevölkerungsdynamik als die Region Südhessen.⁷⁰ Eine Nachfrage bei der Hessen Agentur hat indes ergeben, dass dies maßgeblich

⁶⁹ Kurzinformation aus der Wiesbadener Statistik, Bevölkerung in den Ortsbezirken am 28.2.2019

⁷⁰ Hessisches Gemeinde-lexikon Datenblatt Wiesbaden, 2018

einem wachsenden Anteil nicht erfasster US-Amerikanischer Staatsbürger geschuldet ist, die als Angestellte der US-Army mit ihren Familien nicht meldepflichtig sind (Fachgespräch mit Hessen Agentur, 2019).

Institut	Bevölkerungsprognosen bis 2025/2030			Bevölkerungsprognosen bis 2050		
	Jahr / Summe in T	Jahr / Summe in T	Entwick- lung in %	Jahr / Summe in T	Entwick- lung in %	Entwick- lung in % 2014-2050
Hessen- Agentur (2016)	2014 275,1	2030 292,8	6,4	2050 299,9	2,4	9,0
	Absolut 2014- 2030	+17.700	Absolut 2030- 2050	+7.100	Absolut 2014- 2050	+24.800
Amt für Statistik LHW (2017)	2016 289	2025 299		2035 303		
	Absolut 2016- 2035	+ 14.165				
Hess. Stat. Landesamt	2014 275	2030 292		k.A.		
	Absolut 2014- 2030	+17.040				

Tabelle 41: Vergleichende Prognosen der Bevölkerungsentwicklung für die Landeshauptstadt Wiesbaden

Die Abschätzung der weiteren Bevölkerungsentwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden unterliegt, wie oben dargestellt, verschiedenen Prognoseunsicherheiten. Dies gilt für alle Prognosen zur Abschätzung des zukünftigen Verlaufs der Bevölkerungszahl. Deshalb wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen die oben genannten umfangreichen Grundlagen ausgewertet, die eine Bandbreite der zukünftigen Entwicklung darstellen. Die Wechselwirkung von Angeboten in Form von Wohnungsbau, Gewerbeflächen, Arbeitsplätzen und der jeweiligen Prognose führt gerade im regionalen Vergleich zu Schwierigkeiten, da jede Prognose die vergangene stadtpolitische Entwicklung in die Zukunft extrapoliert. Trotz der Unsicherheiten kann jedoch klar konstatiert werden, dass Wiesbaden mit seiner Lage in der Rhein-Main-Region ein konstantes Wachstum zu erwarten hat.

Quantitative Wohnraumbedarfe

Basierend auf den Bevölkerungsprognosen wurde gutachterlich der Wohnungsbedarf abgeschätzt. Ein wesentliches Element der Prognose der Wohnraumbedarfe ist das Haushaltsbildungsverhalten, aufgrund dessen der eigentliche Bedarf an Wohneinheiten abgeleitet wird. Grundlage der Annahmen für das Ostfeld ist u. a. die Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) aus dem Jahr 2017, die auch Grundlage des Landesentwicklungsplans ist.

Ergänzend wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen eine Flächenbedarfsprognose durch das Institut empirica durchgeführt. Im Rahmen der vergleichenden Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“ durch den hessischen Rechnungshof wurde außerdem eine Wohnraumbedarfsprognose des Pestel-Institutes beauftragt, die das Bild abrundet. Die letztgenannte Studie hat sechs Szenarien entwickelt. Diese basieren auf drei verschiedenen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung mit jeweils zwei Szenarien zum Singularisierungsgrad der Haushalte. Da das Szenario A mit 290.000 Einwohnern bereits erreicht ist und das Szenario B knapp erreicht ist, sind sie in der folgenden Tabelle nicht enthalten. Für das Szenario C werden die Prognosen mit einem niedrigen und einem hohen Singularisierungsgrad verwendet.

Tabelle 42 stellt die wesentlichen Ergebnisse der genannten drei Prognosen dar. Sie zeigen je nach Grundlagen und Eingangsdaten teilweise hohe Differenzen. Die zentralen Unterschiede der Prognosen bestehen aus

- unterschiedlichen Daten der Bevölkerungsprognose
- der Berücksichtigung von Nachhol- und Ersatzbedarfen
- den Methoden der Haushaltsgenerierung

Die Studien der Institute empirica und Pestel basieren auf eigenen Berechnungen zur Bevölkerungsprognose.

Bezugsstudien der vorbereitenden Untersuchungen für das Ostfeld ist zum einen die Prognose des IWU, die auf den Zahlen der statistischen Ämter basiert; sie ist auch Grundlage der Landesentwicklungsplanung; zum anderen werden in den nachfolgenden Ausführungen auch die Ergebnisse des Instituts empirica herangezogen. Die genutzten Methoden und Verfahren gehören zum „state of the art“ in diesem Forschungsbereich. Zwischen den Prognoseergebnissen von IWU und empirica liegt eine große Differenz. Es werden dennoch beide Studien betrachtet, sowohl die progressive als auch die konservative Studie, um die Bandbreite einer möglichen Entwicklung abzudecken (vgl. Tabelle 42).

	Wohnraumbedarfsprognosen bis 2025 in Wohneinheiten		Wohnraumbedarfsprognosen bis 2050 in Wohneinheiten	
Institut	Zeitraum	Summe	Zeitraum	Summe
IWU	2014-2025	18.285	2014-2040	32.589
	pro Jahr	1.662/a	pro Jahr	1.253/a
empirica	2016-2025	6.332	2016-2040	20.660
	pro Jahr	703/a	pro Jahr	860/a
		Zeitraum	Summe	
Pestel		Szenario C1		
		2017-2035		
		pro Jahr	1.233/a	
		Szenario C2		
		2017-2035	19.316	
		pro Jahr	1.073/a	

Tabelle 42: Vergleichende Darstellung - Prognosen der Wohnraumbedarfe

Die Zahl der wohnungssuchend registrierten Haushalte liegt in den letzten 5 Jahren relativ konstant auf einem Niveau von ca. 3.060 Haushalten (im Mittel der letzten 10 Jahre). Zusätzlich müssen auch die noch in Gemeinschaftsunterkünften untergebrachten rund 400 Geflüchteten-Haushalte mit SGB II-Bezug als potenziell wohnungssuchend angenommen werden.

Die stetig hohen Zahlen der wohnungssuchend registrierten Haushalte spiegeln den dringenden Nachholbedarf an geeignetem Wohnraum wider. Dass die Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte in den vergangenen Jahren nur ganz geringfügig reduziert werden konnte, liegt zum einen am geringen Neubau geförderter Wohnungen und zum anderen am Abschmelzen des mietrechtlich gebundenen Bestands (vgl. Abb. 89).

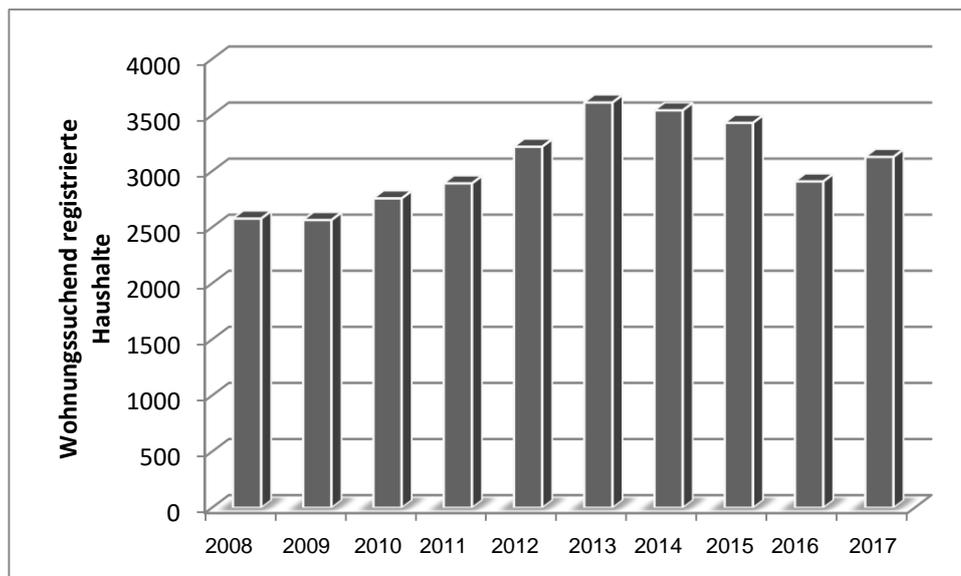


Abbildung 89: Entwicklung der Anzahl als wohnungssuchend registrierter Haushalte 2008 – 2017

Qualitative Wohnraumbedarfe

In der Studie des Instituts für Wohnen und Umwelt zu qualitativen Wohnraumbedarfen in Hessen⁷¹ werden die Bedarfe nach folgenden Zielgruppen klassifiziert:

- junge Haushalte
- Single- und Paarhaushalte mittleren Alters
- ältere Single- und Paarhaushalte
- Seniorenhaushalte
- Mehrpersonenhaushalte (Familienhaushalte, Wohngemeinschaften)

Für den Regierungsbezirk Darmstadt werden Zunahmen vor allem bei den Seniorenhaushalten, gefolgt von den Single- und Paarhaushalten mit höherem und (in geringerem Umfang) mittleren Alter und der jungen Haushalte prognostiziert. Sinken werden Familien- oder Mehrpersonenhaushalte. In Wiesbaden wird für alle Zielgruppen ein Wachstum erwartet, wobei das deutlichste Wachstum bei den Seniorenhaushalten stattfinden wird.

Die sich daraus ergebenden Mehr- oder Minderbedarfe werden durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser zur Miete oder zum Eigentum klassifiziert. Für Wiesbaden wird ein deutlicher Mehrbedarf im Bereich der Mehrfamilienhäuser, sowohl zur Miete als auch im Eigentum beziffert. Im Bereich der Einfamilienhäuser besteht vor allem Bedarf an solchen zum Eigentum (ebd.:18, Entwicklung von 2011-2040).

⁷¹ vgl. Kirchner; J., Rodenfels, M. 2017:10 ff.

Der Wohnungsmarkt in Wiesbaden ist dadurch geprägt, dass die Anzahl von wohnungsuchenden Haushalten mit ca. 147.000 höher ist als das Wohnungsangebot mit ca. 141.500 Wohneinheiten.⁷² Es herrscht somit ein Wohnungsdefizit im vierstelligen Bereich – insbesondere im bezahlbaren Segment. Die Kostenmiete für freifinanzierte Neubauwohnungen bewegt sich 2019 im Bereich zwischen 12-14 €/m², tendenziell weiter steigend aufgrund ebenso stetig steigender Bodenpreise. Die Vorteile, welche die Landesprogramme der Wohnraumförderung bieten, reichen nicht aus, um die fehlende Wirtschaftlichkeit bei geförderten Bauvorhaben auszugleichen und erscheinen der Wohnungswirtschaft zunehmend unattraktiv.

Das Wohnungsdefizit findet auch einen Ausdruck in der Tatsache, dass die Steigerungsrate der Mieten deutlich über der Steigerung des Verbraucherpreisindex lag (vgl. Abbildung 90).

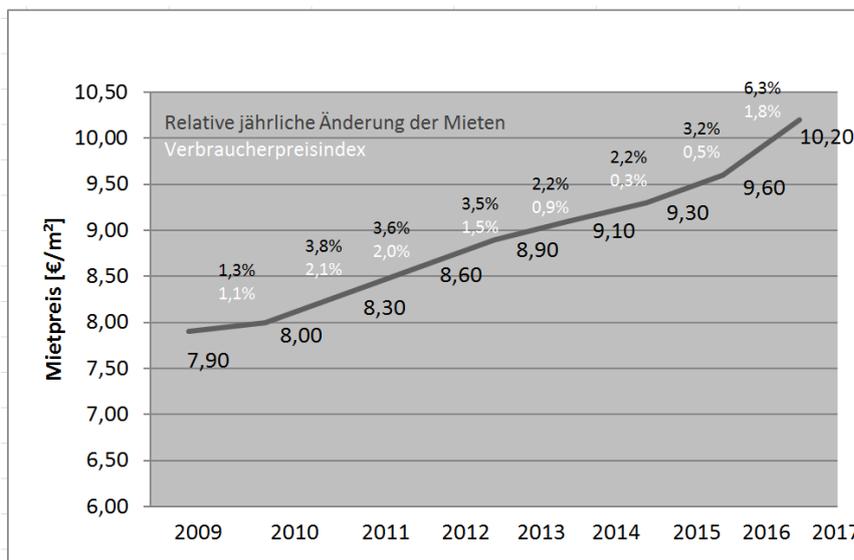


Abbildung 90: Entwicklung der Angebotsmieten in Wiesbaden 2009-2017

Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des Statistischen Jahrbuchs Wiesbaden 2017 und Statistisches Bundesamts

⁷² vgl. Statistisches Jahrbuch Wiesbaden 2017, Bevölkerung bzw. Bauen und Wohnen

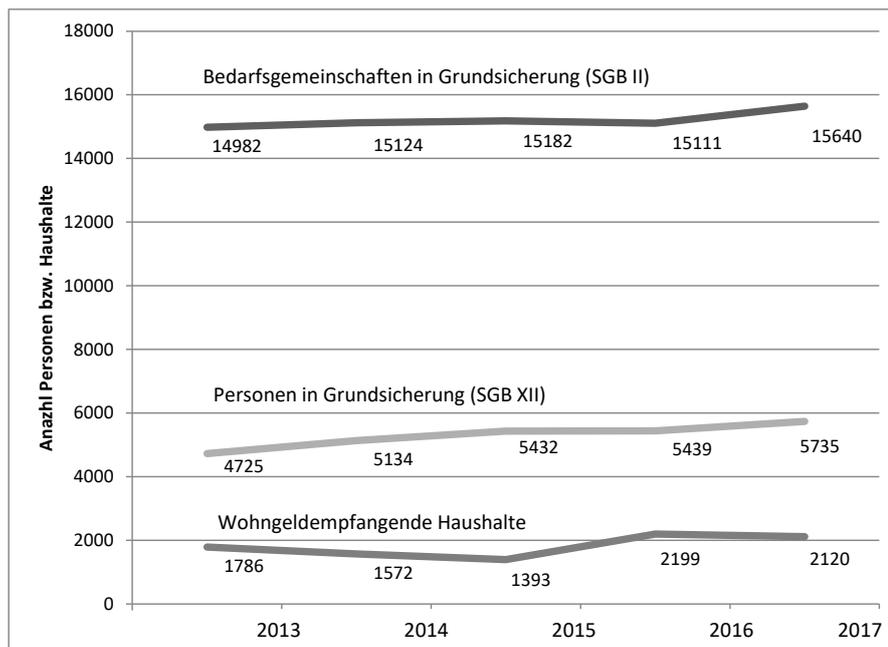


Abbildung 91: Entwicklung des Leistungsbezugs

2017	Anzahl der Haushaltsmitglieder						Insgesamt	Anzahl BG (Bezug 2018)
	1	2	3	4	5	6 und mehr		
Durchschnittliche Kosten der Unterkunft in € insgesamt								
Wiesbaden	485	649	763	852	941	1.117	661	14.982
Frankfurt	533	643	735	813	923	1.107	658	35.784
Darmstadt	446	637	722	804	868	1.049	621	6.634
Offenbach	466	599	701	757	831	973	635	7.607

Tabelle 43: Vergleich tatsächlicher Kosten der Unterkunft nach Größe der Haushaltsgemeinschaft und Anzahl der Bedarfsgemeinschaften

Quelle: Jobcenter der Städte (Dezember 2017), Statistiken der Arbeitsagentur (November 2018)

Wie hoch die Kosten der Unterkunft für die Landeshauptstadt Wiesbaden im Verhältnis zu anderen Städten Südhessens ist, kann aus der Tabelle 43 entnommen werden. Die Tabelle stellt für das Jahr alle die Bedarfsgemeinschaften im SGB II dar, die ein Mietverhältnis hatten. Bei diesen Bedarfsgemeinschaften (BG) handelt es sich überwiegend um Ein- oder Zwei-Personenhaushalte. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 62m² und die Gesamtkosten lagen durchschnittlich bei 10,82 €/m². Im Zeitverlauf kann man feststellen, dass der Quadratmeterpreis kontinuierlich angestiegen ist. 2011 lag er noch bei 9,95 €/m². Ebenso stiegen die durchschnittlichen Kosten der Unterkunft insgesamt an (2011: 600 €, 2017: 661 €). Im interkommunalen Vergleich mit anderen Rhein-Main-Städten wird deutlich, dass die durchschnittlichen Kosten der Unterkunft pro BG (je nach HH-Mitglieder) in Wiesbaden am höchsten sind und die Stadt auch insgesamt einen hohen Anteil SGB II-Bedarfsgemeinschaften hat.

Es besteht daher ein überproportionaler Bedarf an gefördertem Wohnungsbau. Dies zeigt auch der stetige Zuwachs (2007:92 Mio. €; 2017: 129 Mio. €) der Ausgaben der Subjektleistungen „Wohnen“ für die Rechtskreise SGB II, XII und Wohngeld. Die Datenlage der Sozialverwaltung der Landeshauptstadt Wiesbaden bestätigt den zusätzlichen Bedarf an

preiswerten, bezahlbaren Wohnungen, aktuell auch für (größere) Familien. Zielgruppen sind die Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen. Rund 40-50 % der Wiesbadener Haushalte liegen innerhalb der Einkommensgrenzen für den geförderten Wohnungsbau und sind damit den unteren Einkommen zuzuordnen.

Zudem sinkt der Bestand an Sozialwohnungen kontinuierlich, wie Abbildung 92 verdeutlicht.

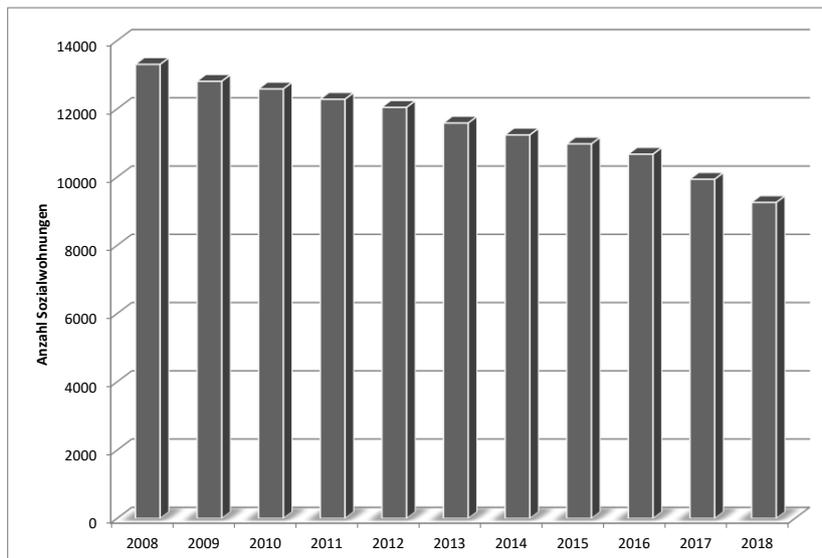


Abbildung 92: Entwicklung des Bestands an Sozialwohnungen 2008-2018

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass ein hoher Bedarf an bezahlbaren Wohnungen besteht, der bei der weiteren Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen ist, insbesondere für den untersten Einkommensbereich. Dabei ist zu beachten:

- dass der Fokus auf der Schaffung bezahlbaren Wohnraums liegt und zwar
- zur Miete und als Eigentum,
- und in einem Wohnungsmix, der alle Haushaltsgrößen in angemessenem Ausmaß berücksichtigt (1-6 Personenhaushalte).
- Mindestens 30 % des Wohnraums sollte im Wege des geförderten Wohnungsbaus errichtet werden, davon entsprechend der Zielsetzung 2/3 für kleine Einkommen und 1/3 für mittlere Einkommen sowie
- 40 % „förderfähiger Wohnungsbau“ betrieben werden, d.h. freifinanziert, jedoch mit förderfähigen Wohnungszuschnitten.
- Dabei sollte eine durchgängig barrierefreie Grundrissgestaltung bei flächensparenden Wohnungsschnitten beachtet werden.

6.3.1.2 Arbeitsstätten- und Gewerbeflächenentwicklung

Neben dem strukturellen Wohnstättenbedarf besteht auch ein Bedarf an Arbeitsstätten. Laut Hessen-Report 2016, HA-Report 923, wird in Hessen insgesamt ein höheres Wachstum der preisbereinigten Bruttowertschöpfung erwartet als in der gesamten Bundesrepublik. Die überproportionale Bedeutung der wertschöpfungsintensiven Dienstleistungsbranche wird als ein wichtiger Treiber für das insgesamt höhere Wachstum in Hessen gesehen. Auf den Regierungsbezirk Darmstadt wird im Jahr 2030 rund 71 % der hessischen Bruttowertschöpfung entfallen. Wachsende Branchen im Regierungsbezirk Darmstadt werden im Bereich des verarbeitenden Gewerbes, des Wirtschaftszweiges „Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation“ sowie im Bereich „öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung und Gesundheit“ gesehen.⁷³ Dabei wird der Sektor des verarbeitenden Gewerbes im Land Hessen voraussichtlich durchschnittliche jährliche Zuwachsraten von 1,9 % erzielen; der Wirtschaftszweig „Handel, Verkehr, Lagerei, Gastgewerbe, Information- und Kommunikation“ hat jährliche Zuwachsraten von 1,8 % an der Bruttowertschöpfung zu erwarten. Die Bereiche öffentliche und sonstige Dienstleistungen sowie Erziehung und Gesundheit erwiesen sich im Rahmen der weltweiten Finanzkrise als konjunkturell stabilisierend und werden voraussichtlich bis 2030 einen Anteil von 1,1 % an der Bruttowertschöpfung erreichen.⁷⁴

Die Erwerbstätigenentwicklung wird sich laut Hessen-Report 2016 sektoral unterschiedlich entwickeln. Während sich im Dienstleistungsbereich die Erwerbstätigenzahlen erhöhen, gehen sie in den übrigen Wirtschaftsbereichen zurück. Der Anteil des Wirtschaftssektors „öffentliche und sonstige Dienstleister sowie Erziehung und Gesundheit“, gemessen am Anteil der Bruttowertschöpfung und der Erwerbstätigenzahl, spielt gemäß Gutachten der Hessen Agentur mit 34 % bzw. 39 % eine überdurchschnittlich große Rolle.⁷⁵ Auch die Flächenbedarfsprognose 2040 für die Landeshauptstadt Wiesbaden der empirica AG bescheinigt den „stehenden Berufen“ im Bereich der Dienstleistungen der Gastronomie und der Pflege den höchsten Zuwachs. Bis zum Jahr 2040 steigt z. B. der Beschäftigungsanteil in der Wirtschaftsgruppe „Sonstige Dienstleister, Erziehung und Gesundheit“ weiter stetig an, sodass sich der Beschäftigungsanteil bis zum Jahr 2040 von ursprünglich 27,5 % auf 29,4 % erhöhen wird.

Den höchsten Zuwachs prognostiziert empirica in der Wirtschaftsgruppe des Finanzwesens, den Versicherern, den Unternehmensdienstleistern und im Grundstücks- und Wohnungswesen. Hier steigt der Beschäftigtenanteil bis 2040 voraussichtlich von 17,7 % auf 21,6 %.⁷⁶

⁷³ vgl. Van den Busch, U., Werner, A. 2016:4

⁷⁴ ebd.:2

⁷⁵ vgl. Van den Busch, U. 2018:27, Anlage 8

⁷⁶ vgl. empirica 2018:52, Anlage 7

Ein großer Flächennachfrager im Bereich der öffentlichen Dienstleistungen innerhalb der Stadt Wiesbaden ist das Bundeskriminalamt, das gegenwärtig einen Standort zur Konsolidierung aller Behördenteile auf einer Fläche sucht. Die Flächenanforderungen des Bundeskriminalamts belaufen sich laut Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Untersuchungsgebiet Ostfeld auf ca. 14-20 ha⁷⁷. Das Ostfeld könnte somit als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dazu beitragen, dass dieser wichtige Dienstleister innerhalb der Stadt Wiesbaden gehalten wird und nicht in eine andere Region abwandert. Die gemäß Hessen-Report Nr. 923 aus dem Jahr 2016 getätigten Prognosen der einzelnen wachsenden Wirtschaftssektoren werden zudem auch durch die städtische Wirtschaftsförderung der Stadt Wiesbaden bestätigt. Demnach besteht in Wiesbaden gesamtstädtisch ein erheblicher Bedarf an verfügbaren gewerblichen Baugrundstücken um diesen Bedarf zu decken.⁷⁸

Die Wirtschaftsprognose der Hessen Agentur zeigt, dass der Bedarf an Fachkräften auch in Zukunft hoch bleiben wird. Auch die prognostizierten Zuzüge aus dem Ausland können diesen Bedarf nicht decken. Es wird erwartet, dass sich die in der Prognose angenommenen Zuwanderungen zu großen Teilen auf den Regierungsbezirk Darmstadt konzentrieren werden und hier insbesondere auf die großen Städte und ihr Umland.

Im Hinblick auf die Verkehrsvermeidung gewinnt die räumliche Nähe von Wohn- und Arbeitsort an Bedeutung. Durch die sektorale Erwerbstätigenentwicklung sind zusätzliche Arbeitsplätze in Wiesbaden zu erwarten, vor allem in den Bereichen Unternehmensdienstleistungen und öffentliche Dienstleistungen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des HA-Reports 986⁷⁹ zu den aufgezeigten Entwicklungstrends, wird vor allem die Schaffung von Arbeitsplätzen in den Bereichen Softwareentwicklung, freiberufliche Dienstleistungen und Unternehmensberatung sowie im heterogenen Bereich Sozialwesen im Vordergrund stehen.

Nach Erkenntnissen des Amtes für Wirtschaft und Liegenschaften

- besteht aufgrund mangelnden Planungsrechtes in Wiesbaden derzeit kaum Auswahl an Gewerbegrundstücken, die aktiv den nachfragenden Unternehmen angeboten werden können,
- verfügen Grundstücke mit Planungsrecht oftmals nicht über die flexiblen Zuschnitte und ausreichenden Größen und sind darüber hinaus nicht selten mit umfangreichen Festsetzungen belegt, die eine wirtschaftliche Nutzung erschweren,
- besitzen bestehende, noch freie gewerbliche Bauflächen oftmals keine leistungsfähige Anbindung an ein übergeordnetes Verkehrswegsystem,

⁷⁷ vgl. Schreiben der BlmA vom 13.02.2019

⁷⁸ vgl. Kapitel 2.3.6

⁷⁹ ebd.

- bestehen in dezentralen Lagen Bedarfe nach bestimmten gewerblichen Bauflächen,
- bestehen Bedarfe insbesondere für tertiäre Nutzungen, die über eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt und/oder über leistungsfähige überörtliche Verkehrsverbindungen verfügen.

Die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, betrug im März 2019 6,6 %, das ist zwar gegenüber der Quote aus dem Vorjahr eine Verringerung von 0,7 Prozentpunkten, liegt jedoch weit über den Zahlen aus den Nachbarstädten (Mainz: 5,4 %; Darmstadt 4,9 %; Frankfurt 5,1 %). Vor dem Hintergrund des geringen Angebots an nicht genutzten Gewerbeflächen (B-Pläne) oder planerisch zu entwickelnden Gewerbeflächen (Flächennutzungsplanung) besteht die Notwendigkeit neue Gewerbeflächen zu entwickeln, damit die Chance zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und die Verringerung der Arbeitslosenzahl besteht.

Während die Arbeitsproduktivität in Wiesbaden in den Jahren 2000-2015 stark angestiegen ist – was vor allem auf Arbeitsplätze in Dienstleistungsbereichen zurückzuführen ist, ist insgesamt die Zahl der Erwerbstätigen in Wiesbaden schwächer gewachsen als in der Region.⁸⁰ Besonders große Rückgänge sind bei den Arbeitsplätzen im verarbeitenden Gewerbe zu verzeichnen. Obwohl die Bruttowertschöpfung dort überdurchschnittlich um 43,6 % gestiegen ist, reduziert sich die Zahl der Erwerbstätigen weit über dem Hessendurchschnitt, und zwar um -21,2 %. In den nachfolgenden Planungsverfahren ist genauer zu analysieren, wie die Bereitstellung von gewerblichen Flächen mit speziellen Angeboten Einfluss auf die Steuerung der zuvor genannten Entwicklung nehmen kann. Auf dieser Grundlage kann entschieden werden, wie konkret reagiert werden muss.

Wie bereits im Kapitel 2.4.5 dargestellt wurde, gibt es in Wiesbaden ca. 15.000 erwerbsfähige Leistungsberechtigte, die keiner Erwerbstätigkeit nachgehen. 67 % unter ihnen haben keine abgeschlossene Ausbildung. Für diese Gruppe an Personen wäre es wichtig, Arbeitsplätze zu schaffen, die hauptsächlich im un- und angelernten Bereich angesiedelt sind. Da gerade der Beschäftigungsbereich im industriellen Sektor existenzsichernde Löhne und gute Beschäftigungschancen für geringqualifizierte Menschen bietet, sind der Erhalt und möglichst auch die Ausweitung industrieller Arbeitsplätze in Wiesbaden besonders zielführend. Hierbei geht es vordergründig nicht um die Ausweisung von neuen Industriegebieten, da ein Nebeneinander von Wohnen und Industriegebieten nur schwer vereinbar sind, sondern vielmehr darum, Flächen für Gewerbebetriebe bereitzustellen, die derzeit in Industriegebieten angesiedelt sind, jedoch ohne weiteres verlagert werden könnten, um hierdurch Platz für nachfolgende Nutzungen zu ermöglichen, welche wiederum nur in Industriegebieten angesiedelt werden können. Dadurch könnten an die Stelle der zu verlagernden Gewerbebetriebe,

⁸⁰ vgl. Van den Busch, U. 2018:3f., Anlage 8 & Amt für Statistik u. Stadtforschung 2019

verträglichere Betriebe angesiedelt werden, um auch der Immissionsproblematik gerecht zu werden.

Die für die vorbereitende Untersuchung in Auftrag gegebene Studie der Hessen Agentur, „Perspektiven der wirtschaftlichen Entwicklung für die Stadt Wiesbaden bis zum Jahr 2030“, HA-Report Nr. 986, bescheinigt dem Untersuchungsgebiet Ostfeld das Potenzial für einen deutlich spürbaren Beitrag zur Entspannung des derzeit geringen Gewerbeflächenangebotes. Die Studie greift zurück auf die Ergebnisse des Hessen-Reports 2016 der insgesamt – und vor allem für den Regierungsbezirk Darmstadt – sehr positive ökonomische Entwicklungsaussichten beschreibt.

Durch attraktive Arbeitsplätze in den unterschiedlichen Arbeitssektoren innerhalb des Stadtteils für die neuen Bewohner, könnte der Berufsverkehr reduziert werden.

6.3.1.3 Zusammenfassung – Flächenbedarfe für Wohn- und Arbeitsstätten

Durch die Marktanspannung im Immobilienmarkt in der Rhein-Main-Region allgemein und insbesondere in der Landeshauptstadt Wiesbaden existiert ein nachgewiesener hoher Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe.

Um welche Bedarfe es sich handelt, lässt sich spezifizieren:

Der Preisanstieg bei Flächen für den Wohnungsbau führt zu einer Angebotsknappheit nicht nur im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und des Wohnungsbaus für Geringverdiener, sondern insgesamt an Wohnraum für durchschnittliche Einkommensbezieher.

Im Bereich der Gewerbeflächen verfügt Wiesbaden kaum über Potenziale und der Report der Hessen Agentur zeigt deutlich, dass ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten gegeben ist. Die relativ hohe Arbeitslosigkeit in Wiesbaden im Vergleich zur Region hat sich in den letzten Jahren weiter negativ entwickelt. In den nachfolgenden Planungsverfahren wird zu prüfen sein, welche Angebote für bestimmte Branchen Abhilfe schaffen können.

Der durch die zögerliche Flächenentwicklung in der Region vorhandene große Nachholbedarf an gewerblichen Flächen kann mit Hilfe der Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts nur schrittweise und langsam abgebaut werden. Daher ist kurz- und mittelfristig eine zügige Bereitstellung von Flächen unabdingbar. Hierfür könnte das Gebiet Ostfeld einen wichtigen Beitrag leisten.

Besonders vor dem Hintergrund der Flächennachfrage des Bundeskriminalamtes, das wie dargestellt einen sehr hohen Bedarf an neuer gewerblicher Baufläche innerhalb der Landeshauptstadt Wiesbaden äußert, sollte die rasche Bereitstellung von geeignetem Bauland vorangetrieben werden, um eine Abwanderung des Bundeskriminalamtes aus Wiesbaden zu verhindern.

Die qualitativen Einschätzungen bezüglich der unterschiedlichen Flächennachfragen aus der Wirtschaftsförderung der Stadt Wiesbaden untermauern den großen Handlungsbedarf, der kurz- bis mittelfristig mithilfe des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bedient werden kann.

6.3.2 Flächenpotenziale für Siedlungsentwicklung in Wiesbaden, Standortalternativen und Nullvariante

Die Festlegung des Entwicklungsbereiches wäre dann nicht erforderlich, wenn der dringende Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten durch vorhandene Flächenpotenziale oder Standortalternativen gedeckt werden könnte. Auch wenn diese Prüfung zu dem Ergebnis gelangt, dass der dringende Bedarf anderweitig nicht gedeckt werden kann, ist die „Nullvariante“, also der Verzicht auf die Planung, in den Blick zu nehmen.

Zur Ermittlung, ob die in der Landeshauptstadt Wiesbaden vorhandenen Flächenpotenziale die erhöhten Bedarfe an Wohnraum decken könnte, wurden im Rahmen einer „Arbeitsgruppe Wohnungsbau“ die avisierten, aktivierten und bereits in Umsetzung befindlichen Potenziale für den Wohnungsbau zusammengetragen. In der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe werden die Wohnbauflächenpotenziale in der Landeshauptstadt Wiesbaden regelmäßig ermittelt. Die Potenziale wurden entsprechend ihres Entwicklungsstands strukturiert. Flächen, die bereits in der Umsetzung sind oder für die bereits ein Bauleitplanverfahren eingeleitet wurde, sind voraussichtlich bis zum Jahr 2025 für den Markt verfügbar. Die Flächenpotenziale, bei denen noch kein Bauleitplanverfahren eingeleitet wurde, werden zum großen Teil erst ab 2025 verfügbar sein.

Faktoren, die beeinflussen, ob Baumaßnahmen zügig durchgeführt werden können, sind:

- Restriktionen in Bezug auf Schutzgüter Landschaft, Klima etc.
- Flächenverfügbarkeit und Eigentümerstruktur
- Größe
- Erschließung
- Siedlungsstruktur und Zentralität

Die nachfolgenden Abbildungen zu den **Wohnbauflächenpotenzialen** (Abb. 93 und 94) stellen die ermittelten Potenziale dar – aufgegliedert in die Prognosezeiträume bis zum Jahr 2025 und ab dem Jahr 2025. Sie enthalten auch über die Darstellungen des Flächennutzungsplans 2003 hinausgehende Potenziale, welche sich durch geänderte Planungsabsichten und / oder Zugriffsmöglichkeiten sowie zur Bevorratung ergeben haben. Zur Realisierung dieser Flächen ist somit die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es wurden nicht alle Zuwachsflächen aus dem Regionalplan Südhessen 2010 als Wohnbauflächenpotenziale klassifiziert.

Dies liegt daran, dass sie im Hinblick auf Restriktionen und Realisierungswahrscheinlichkeit derzeit nicht als Potenzial eingeschätzt werden.

In die Erfassung von Potenzialflächen zur Schaffung von Wohnraum aufgenommen, wurden zukünftige Siedlungsschwerpunkte – „**Impulsräume**“ genannt (vgl. Kap. 6.3.2.4) – die im Rahmen des Wiesbadener Stadtentwicklungskonzeptes WISEK 2030+ ermittelt wurden, sofern sie im Konzept beziffert sind. Diese Potenzialflächen gehen über die Zuwachsflächen des Regionalplans hinaus.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind noch Flächen als Potenzial dargestellt, die bislang nicht aktiviert werden konnten und auch nicht für eine zügige Entwicklung zur Verfügung stehen. Insbesondere betrifft dies Flächen, die derzeit von der US-Army genutzt werden. Die Sondersituation durch Flächen des US-Militärs führt insgesamt zu einer Planungsunsicherheit, so dass hier nur wenige absehbar freiwerdende Potenziale berücksichtigt werden können.

Die Potenziale für die Realisierung von Wohnraum wurden wie folgt gegliedert:

- Kurz-, mittel- und langfristige Wohnbauflächenpotenziale
- Nachverdichtungspotenziale
- Impulsräume aus dem Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+
- Flächenpotenziale aus dem Flächennutzungsplan 2003
- Zuwachsflächen aus dem Regionalplan Südhessen 2010
- Flächenzugriff ungewiss: US-Militärflächen

6.3.2.1 Kurz-, mittel- und langfristige Wohnbauflächenpotenziale

Die Übersicht (Abb. 93) zeigt die Standorte von städtebaulichen Planungen im Stadtgebiet, für die ein Bauleitplanverfahren eingeleitet, aber noch nicht abgeschlossen ist. Auf diesen Flächen können ca. 3.000 WE realisiert werden (Stand April 2019).

Diese Zahlen speisen sich sowohl aus Entwicklungsflächen des wirksamen Flächennutzungsplan 2003 als auch aus zwischenzeitlich ermittelten Nachverdichtungspotenzialen und sonstigen geänderten Planungsabsichten. Trotz des laufenden Verfahrens und der damit verbundenen Unwägbarkeiten ist davon auszugehen, dass das Baurecht für diese Standorte bis 2025 geschaffen und die Bauflächen bis dahin am Markt verfügbar sein werden.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und den bestehenden Defiziten in der Wohnraumversorgung werden diese Bauflächen kurzfristig in Anspruch genommen werden, so dass nach 2025 sich keine nennenswerten Anteile von Bauland mehr am Markt befinden.



Abbildung 93: Wohnbauflächenpotenziale bis 2025 (Bauleitplanverfahren eingeleitet) – ca. 3.000 WE – Stand 01.04.2019

Die Karte (Abb. 94) zeigt die derzeit im Stadtgebiet identifizierten langfristigen Wohnbauflächenpotenziale und Projektgebiete, für die dementsprechend ein Bauleitplanverfahren noch einzuleiten ist. Es handelt sich um Potenzialflächen für ca. 5.700 WE (Stand April 2019). Bei diesen Potenzialflächen ist zu berücksichtigen, dass sie oftmals noch sehr unkonkret und teilweise weder in ihrer Größe noch in den zu erzielenden städtebaulichen Dichten hinreichend bestimmt sind. Es handelt sich bei allen Flächen um dezentral gelegene, kleinere Standorte, für die ein Bauleitplanverfahren bislang noch nicht eingeleitet wurde und deren Verfügbarkeit am Markt ab 2025 prognostiziert wird. Die Standorte wurden auf der Grundlage von Potenzialanalysen, Brachen, Umnutzungen und Darstellungen des Flächennutzungsplans ermittelt.

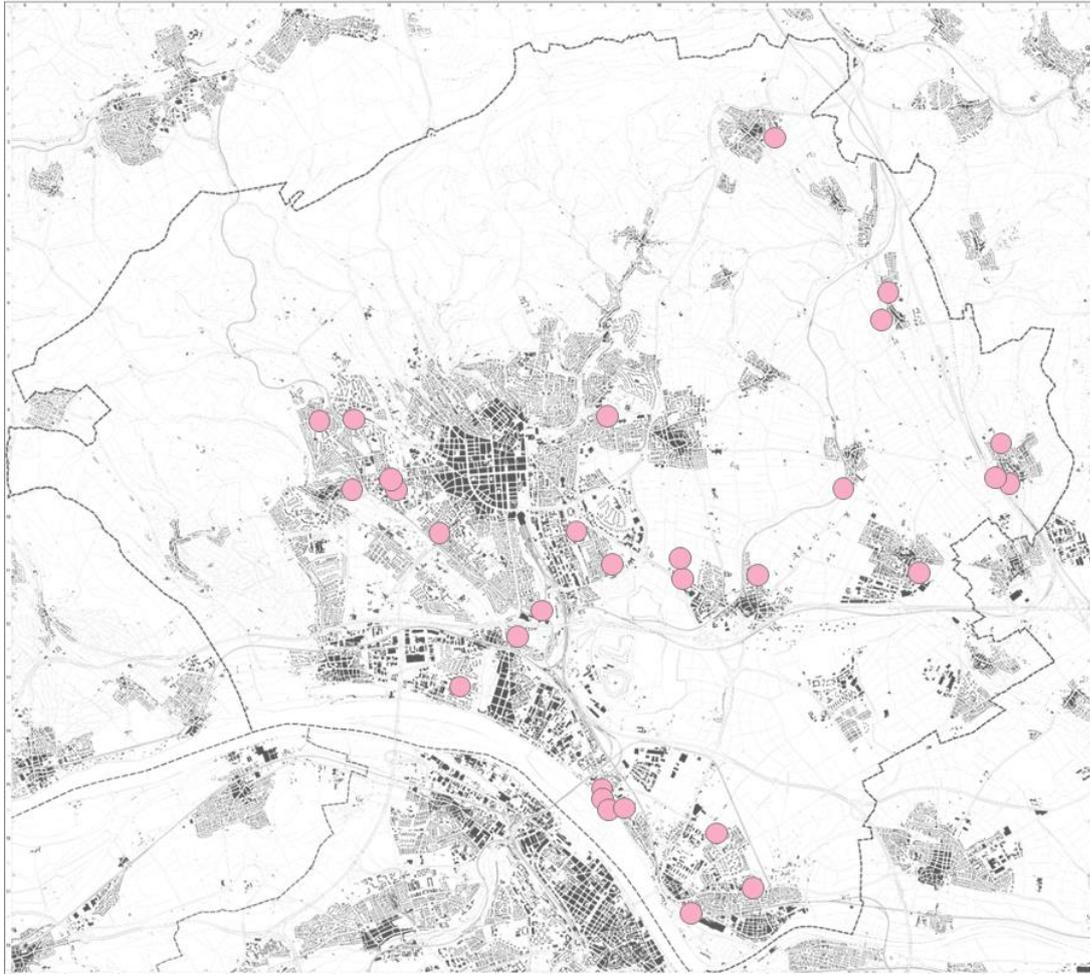


Abbildung 94: Wohnbauflächenpotenziale ab 2025 (Bauleitplanverfahren sind einzuleiten bzw. langfristige Entwicklungsoptionen) – ca. 5.700 WE – Stand 01.04.2019

Die Aktivierung der langfristigen Potenzialflächen unterliegt in vielen Fällen besonderen Herausforderungen, die sich im Wesentlichen durch ihre dezentrale Lage im Stadtgebiet, einer problematischen Erschließungssituation, umweltrelevanten Restriktionen und den Eigentumsverhältnissen ergibt. Keine der als Potenzialflächen identifizierten Standorte verfügt über die gleichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Lage, der Erreichbarkeit, der Erschließungsmöglichkeit mit MIV und ÖPNV, der Flächenverfügbarkeit sowie der Eigentumsverhältnisse wie das Untersuchungsgebiet Ostfeld. Sie scheiden als Alternativflächen daher größtenteils aus.

6.3.2.2 Zu erzielende städtebauliche Dichten

Für Wiesbaden als Oberzentrum gilt die Vorgabe des Ziels Z3.4.1-9 des „Regionalplans Südhessen/Regionalen FNPs 2010“ von 60 WE / ha. Aufgrund der heterogenen Siedlungsstruktur Wiesbadens mit seinen sowohl stark verdichteten Innenstadt- und Stadtrandbereichen auf der einen Seite, sowie auf der anderen Seite seinen teilweise ländlichen Strukturen in den Vorortbereichen, ist eine einheitliche Dichtevorgabe nicht umsetzbar. Das kann dazu führen, dass höhere Dichten in verkehrlich gut angebundenen

Bereichen möglich sind, in ländlicheren Gebieten jedoch geringere Dichten stadtverträglich sind. Grundsätzlich wird bei der Entwicklung von künftigen Siedlungsflächen die Maßzahl von 60 WE / ha als Zielgröße unterlegt, bei Entwicklungen in den Vororten werden je nach Lage im Verdichtungsraum 30-40 WE / ha angesetzt.

6.3.2.3 Nachverdichtungspotenziale

Das Stadtplanungsamt führt ein „Baulandkataster“, das Aufschluss über die im Stadtgebiet vorhandenen Baulücken gibt. Diese sind nach fachamtlicher Einschätzung grundsätzlich bebaubar. Derzeit (Stand 2017) sind ca. 430 Baulücken identifiziert. Sie wären vorwiegend zu Wohnzwecken, in Teilen aber auch mischbaulich oder gewerblich nutzbar. Bei einer Nachverdichtung ist man allerdings auf die Mitwirkung der Eigentümer angewiesen, da sich die Flächen größtenteils in privater Hand befinden. Eine Baulandmobilisierung ist von Seiten der Verwaltung nicht steuerbar. Inwieweit die Baulücken zwischenzeitlich geschlossen wurden, wird vom Stadtplanungsamt durch eine turnusmäßige Überprüfung im Zeitraum von zwei Jahren dokumentiert.

Die derzeitige Marktanspannung führt auch dazu, dass schon lange Zeit brachliegende Potenziale aktiviert werden. Häufig ist zu beobachten, dass Altbestände mit nur einer Wohneinheit abgebrochen werden und durch kleinere Mehrfamilienhäuser dort, wo es bauplanungsrechtlich möglich ist, ersetzt werden.

Die meisten Potenziale zur Nachverdichtung sind in den Siedlungen der Nachkriegszeit anzunehmen. Daher hat die Landeshauptstadt Wiesbaden in einer Rasterstudie die Nachverdichtungspotenziale aus der Neustrukturierung von größeren Siedlungen ermittelt. Hierfür wurden in einer Studie des Stadtplanungsamtes (BK-Studie; Potenzialstudie zur Nachverdichtung Großwohnsiedlungen in Wiesbaden) exemplarisch Siedlungen untersucht. Dabei wurden aus allen strukturell infrage kommenden Siedlungen jene ausgewählt, die aufgrund ihrer Eigentümerstruktur und im Hinblick auf weitere Restriktionen eine hohe Umsetzungswahrscheinlichkeit aufweisen. Doch auch diese Potenziale sind in ihrer Realisierung von einer umfassenden Kommunikation mit der ansässigen Bewohnerschaft abhängig und der zeitliche Horizont ist schwer fassbar. In der Siedlung Schelmengraben läuft derzeit ein Projekt zur Nachverdichtung, in dem ca. 650 neue Wohneinheiten geschaffen werden sollen, die auch in der oben dargestellten Liste bereits vermerkt sind.

Insgesamt wird das Nachverdichtungspotenzial in den Wiesbadener Nachkriegssiedlungen auf ca. 900 - 1.600 WE geschätzt. Davon werden im Folgenden 500 WE bis 2025 und 1.100 WE bis 2050 angenommen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind durch die verbindliche Bauleitplanung zu schaffen.

6.3.2.4 Impulsräume des Stadtentwicklungskonzeptes Wiesbaden 2030+

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wiesbaden 2030+ wurden Schwerpunkte einer zukünftigen Siedlungsentwicklung ermittelt, die in Abb. 95 dargestellt sind. Als Impulsräume des Stadtentwicklungskonzeptes Wiesbaden 2030+ sind zu nennen:

- ➔ Impulsraum CityBahn – Wohnen und Gewerbe –: Wohnraum- und Gewerbeentwicklung entlang des möglichen CityBahn Korridors als Potenzialfläche
- ➔ Impulsraum Gewerbe: Partielle Neubauf Flächen mit dem Nutzungsschwerpunkt Gewerbe entlang der A66
- ➔ Impulsraum Wohnen, Gewerbe und Freiraum: Potenzielle Neubauf Flächen mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen (partielle Arrondierung mit Gewerbeeinheiten / Mischnutzung) „Perspektivfläche West“
- ➔ Impulsräume „Igstadt“ und „Auringen/Medenbach“: Moderate Nachverdichtung um Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV (Ländchesbahn)
- ➔ Impulsraum Ostfeld

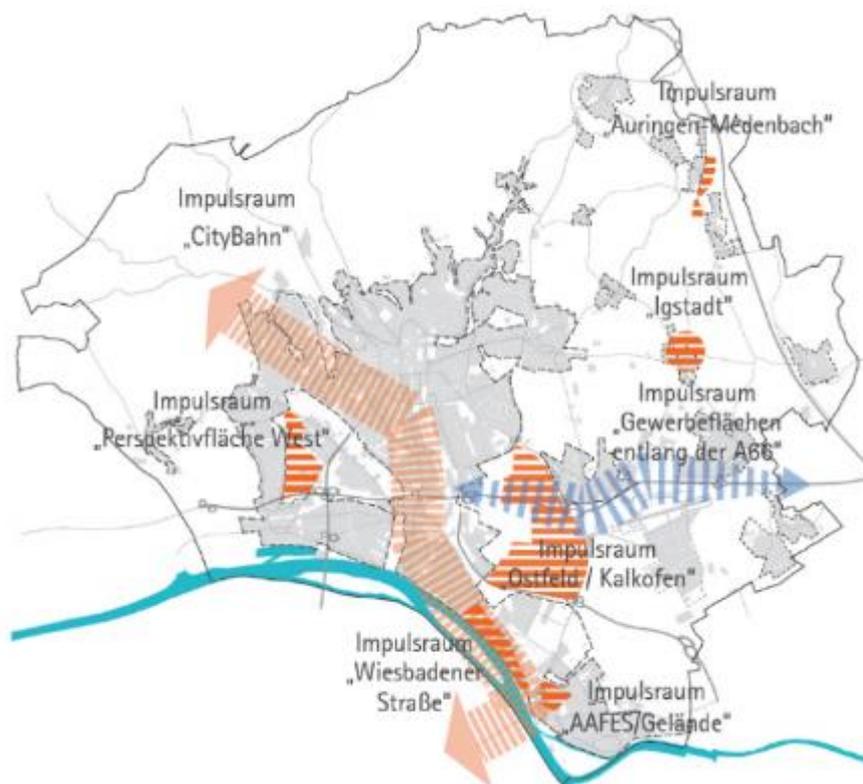


Abbildung 95: Impulsräume des WISEK 2030+

Bei den Impulsräumen handelt es sich um Bereiche in der Stadtlandschaft Wiesbadens, die (Nach-)verdichtungspotenziale besitzen, sich an einer bestehenden oder ausbaufähigen liniengebundenen Infrastruktur befinden und die damit Suchräume für eine künftige Entwicklung und Transformation darstellen können. Mit Blick auf die Messgröße von Wohnbauflächenpotenzialen in Wohneinheiten wurden im Rahmen der Erstellung des Stadtentwicklungskonzepts die Nachverdichtungen entlang der Ländchesbahn mit ca. 900 WE, sowie die „Perspektivfläche West“ erfasst. Beide Bereiche sind als mittel- bis langfristiges Potenzial einzuschätzen. Insbesondere im Suchraum entlang der Ländchesbahn sind die genannten Wohneinheiten als grobe Einschätzung zu verstehen, die sich unter Berücksichtigung der naturräumlichen Raumwiderstände reduzieren können. Es wird geschätzt, dass von den 900 WE der Nachverdichtung bis zu 300 WE bis 2025 umgesetzt werden können.

6.3.2.5 Flächenpotenziale aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden sieht insgesamt rund 139 ha Wohnbaufläche, 64 ha gemischte Baufläche und 48 ha gewerbliche Bauflächen Planung vor.

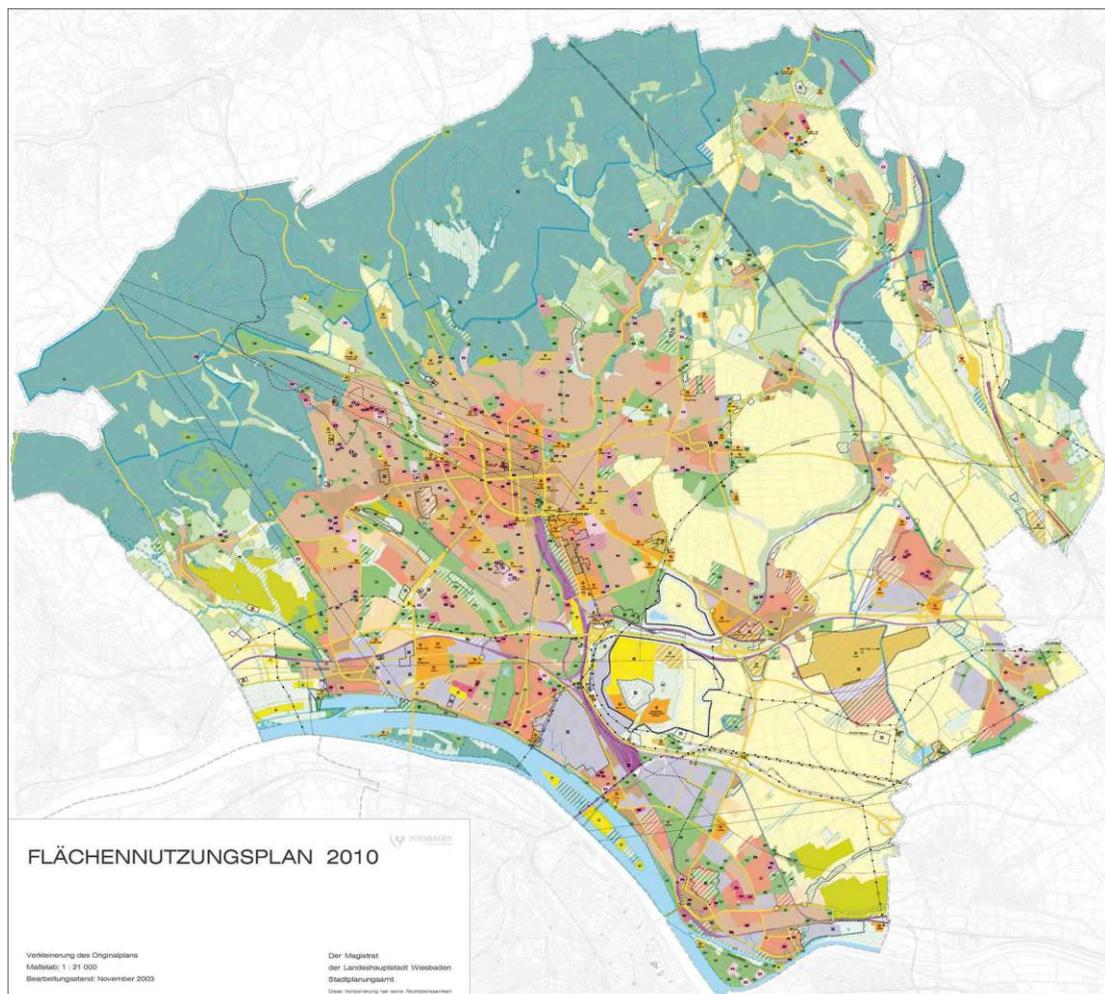


Abbildung 96: Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden, 2010

Von im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen ist der überwiegende Teil bereits realisiert bzw. befindet sich mit bestehendem Planungsrecht mittlerweile in der Umsetzung. Hier sind insbesondere die großen Siedlungsentwicklungen „Hainweg“ in Wiesbaden-Nordenstadt und „Bierstadt-Nord“ zu nennen. Auch in den östlichen Vororten sind die durch den Flächennutzungsplan gegebenen Darstellungen nahezu vollständig ausgeschöpft. Die verbleibenden, aktivierbaren Flächen sind Teil der laufenden Wohnbauflächenerhebung (siehe oben). Entwicklungshemmnisse für derzeit noch nicht in Angriff genommene Wohnbauflächen auf Flächennutzungsplan-Ebene entstehen durch Konflikte mit den Themen Verkehr/Verkehrsabwicklung bzw. Umwelt / Lärm. In diesem Zusammenhang sind die Wohnbauflächen-Planung „Im Boden“ in Wiesbaden-Erbenheim sowie die Fläche „Im Sampel“ in Wiesbaden-Kostheim zu benennen.

Der letztlich verbleibende Rest ist nicht aktivierbar, da es sich um Militärfächen handelt, die ohne entsprechende Zustimmung nicht für zivile Zwecke genutzt werden können. Diese Flächen werden dementsprechend auch nicht als Teil der Wohnbauflächenpotenziale angesehen.

Im Bereich der gewerblichen Planungsflächen sind die Flächenpotenziale des Flächennutzungsplans nahezu ausgeschöpft. Neben einigen kleinen, verkehrlich unzureichend angebundenen Bereichen in Wiesbaden-Schierstein verbleiben für Gewerbe lediglich zwei Potenzialbereiche aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, eine Fläche südlich des Wohngebiets „Hainweg“ in Wiesbaden-Nordenstadt und eine Fläche südlich der Ortslage Medenbach.

Die Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen ist weitestgehend abgeschlossen, bzw. befinden sich die Flächen im Bebauungsplanverfahren.

6.3.2.6 Zuwachsflächen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Regionalplan Südhessen 2010/Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan (Regionalplan Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan) stellt für die Landeshauptstadt Wiesbaden insbesondere im Osten des Stadtgebietes Zuwachsflächen für Siedlung bzw. Gewerbe / Industrie dar. Diese sind zum Teil bereits im Flächennutzungsplan enthalten, zum Teil gehen diese Zuwachsflächen aber auch über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinaus. Ein Teil der im Regionalplan dargestellten Flächen, die auch auf städtischer Ebene als Potenzialfläche identifiziert wurde, findet sich in der Auflistung der Wohnbauflächenpotenziale, da in diese Auflistung auch langfristige Potenziale aufgenommen wurde, für die es noch keine Bauleitplanung gibt.

6.3.2.7 Flächenzugriff ungewiss: US-Militärflächen

Der Flächennutzungsplan ging zum Zeitpunkt seiner Erarbeitung davon aus, dass die im Stadtgebiet vorhandenen militärischen Liegenschaften im Zeitraum der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans von den Streitkräften aufgegeben werden und somit für die Stadtentwicklung zur Verfügung stehen würden. Zwischenzeitlich kam es jedoch zu einer nicht erwarteten Entwicklung: Im Jahr 2012 wurden durch die US-Streitkräfte umfangreiche Liegenschaftsanforderungen umgesetzt und das US-Headquarter von Heidelberg in die „Clay-Kaserne“ südlich des Airfield Erbenheim verlagert. Es gibt keinerlei Anhaltspunkte für einen Rückzug und damit die Freigabe von militärisch genutzten Flächen im Stadtgebiet. So sind mindestens 150 ha Siedlungsfläche im Stadtgebiet Wiesbaden dauerhaft nicht aktivierbar. Die höchste Realisierungswahrscheinlichkeit besteht für die Fläche Housing Area in Mz-Kastel, die daher als einzige in der Potenzialanalyse aufgeführt wird. Abb. 97 zeigt die Militärflächen, die nach aktueller Einschätzung und Faktenlage auch langfristig dem städtischen Zugriff entzogen sind.

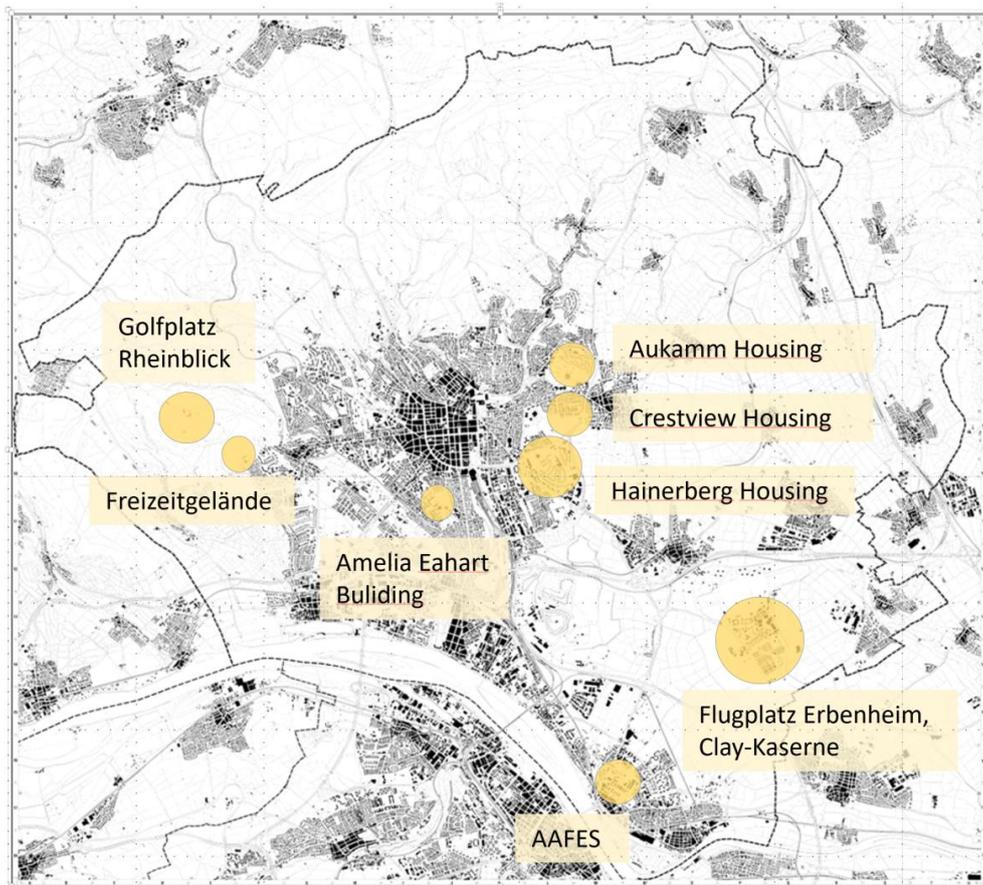


Abbildung 97: Verortung von Militärflächen im Stadtgebiet

6.3.2.8 Standortalternativen

Die Entwicklung von Wohnbauflächen auf alternativen Standorten im Stadtgebiet von Wiesbaden wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen auf der Grundlage von WISEK 2030+ geprüft. Am ehesten in Betracht käme die Perspektivfläche West. Diese Fläche umfasst allerdings nur etwa ein Drittel der Größe des Untersuchungsgebiets Ostfeld. Sie befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage. Aufgrund ihrer umliegenden Nutzungen und der bedeutenden klimatischen Funktion, eignet sich die Fläche nur in Teilen für eine wohnbauliche Nutzung. Daher lässt sich auf der kleineren Planungsfläche und unter Freihaltung klimatisch wirksamer Bereiche eine deutlich geringere Anzahl von Wohneinheiten realisieren. Hinzu kommt, dass auf der Fläche derzeit eine Reihe von gewerblichen Betrieben angesiedelt sind, die für eine Wohnbaunutzung verlagert werden müssten und raumfordernd zusätzlich zu berücksichtigen wären. Auch hinsichtlich der Erreichbarkeit großer Arbeitsstätten mit dem ÖPNV in die Region, wie dem Flughafen, der Innenstadt Frankfurt, dem Industriepark Höchst usw. liegt sie im Vergleich zum Ostfeld nachteilig.

Keine derzeit unbebaute Fläche in Wiesbaden hat so viele städtebauliche und raumplanerische Vorteile aufzuweisen wie die Entwicklungsfläche Ostfeld. Neben der vorhandenen, leistungsfähigen Infrastruktur für den Individualverkehr ist insbesondere auch die Anbindungsmöglichkeit der Entwicklungsfläche Ostfeld an die CityBahn zu nennen, durch die eine nachhaltige und zukunftsfähige Mobilität gewährleistet werden kann.

Der Außenbereich Wiesbadens ist fast vollständig durch eine Landschaftsschutzgebietsverordnung geschützt. Ackerbauliche Nutzungsflächen im Süden von Wiesbaden, die nicht Teil der Zone II des Wiesbadener Landschaftsschutzgebietes sind, stellen für eine städtebauliche Entwicklung keine Alternative dar, da sie entweder zu klein sind, nicht ausreichend überörtlich erschlossen oder die Grundstücke hauptsächlich in privater Hand sind, was eine hohe Anzahl von Betroffenen zur Folge hat.

Im Untersuchungsgebiet Ostfeld sind derzeit bereits über 87 % der zukünftigen Bauflächen in öffentlicher Hand und somit ist nur ein verhältnismäßig geringer Teil an privaten Grundstücken von einer Entwicklungsmaßnahme betroffen. In dem Untersuchungsgebiet Ostfeld ist kein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig, der verlagert werden müsste.

Aus diesen Gründen kommt die Perspektivfläche West allenfalls für die Entwicklung einer weiteren Siedlungsfläche neben dem Ostfeld in Betracht, zumal der Bedarf an Wohnungen durch das Ostfeld alleine nicht gedeckt werden kann.

Die besondere Bedeutung des Gebiets Ostfeld für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Wiesbaden liegt – wie die verschiedenen Untersuchungsergebnisse zeigen – in seiner verkehrsgünstigen und zukunftsfähigen Lage, der Größe des Entwicklungsraums, die eine Stadtquartierentwicklung, eingebettet in eine grüne Landschaft, ermöglicht,

den geringen kleinklimatischen Auswirkungen sowie auch in der besonderen Eigentümer- und Betroffenenstruktur (vgl. Kap. 2.4.2 und 2.4.3).

6.3.2.9 Zusammenfassung – Potenziale und Bedarfsdeckung

In Tab. 44 sind die ermittelten Potenziale für den Wohnungsbau in Wiesbaden den Nachfragebedarfen nach Wohnraum gegenübergestellt. Die dargestellten Prognosehorizonte gliedern sich in zwei Phasen: eine erste Phase bis zum Jahr 2025 tlw. 2030, und ein weiterer Prognosehorizont bis zum Jahr 2050.

Die Gegenüberstellung von ermittelten Potenzialen für den Wohnungsbau und die durch das Gutachten des IWU ermittelten Bedarfe zeigen eine jährliche Unterdeckung von ca. 846 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025, und bis zum Jahr 2050 fehlen pro Jahr ca. 784 Wohnungen. In der konservativen Prognose des Instituts empirica werden die Bedarfe bis 2025 gedeckt mit einem Überschuss von ca. 143 Wohneinheiten pro Jahr. Aber auch dort zeigt sich eine deutliche Unterdeckung von ca. 444 Wohneinheiten pro Jahr bis 2050, und zwar alles unter der Voraussetzung, dass die ermittelten Potenziale auch tatsächlich entwickelt werden.

Geht man von den Bedarfszahlen des IWU aus, die im Gegensatz zu empirica auch die Nachholbedarfe enthalten, ist von einer Verschiebung weiterer Bedarfe in den Prognosezeitraum ab 2025 zu rechnen – denn angesichts der regional angespannten Marktlage werden die heutigen Bedarfe nur bedingt im Umland gedeckt werden können. Eine solche Umlandabwanderung ist auch nicht wünschenswert. Die erhebliche Zunahme von Pendlerströmen führt zu ungewünschten Folgen und beeinträchtigt das finanzwirtschaftliche Gleichgewicht durch den Verlust von jungen Familien mit Kindern und führt zudem zu einer erhöhten Trennung von Wohn- und Arbeitsort (Beschluss BVerwG 02.06.2008, 1BvR 349/04). Im weiteren Prognosehorizont ab 2025 zeichnet sich zudem eine deutliche Unterdeckung ab, und zwar auch, wenn die Bedarfszahlen der empirica-Studie zugrunde gelegt werden.

Die im Ostfeld geplanten 3.800 bis 5.700 Wohneinheiten, das sind auf 10 Jahre 380 - 570 WE p. a., sind somit selbst nach der konservativen Prognose von empirica erforderlich, um den Bedarf zu decken. Hierbei wurde davon ausgegangen, dass die Entwicklung der Perspektivfläche West gleichzeitig erfolgt. Angesichts der Prognosedaten des IWU würden zusammen mit dem Ostfeld und der Perspektivfläche West sowie Nachverdichtung und der Entwicklung weiterer Potenzialflächen gerade einmal die Hälfte der Wohnraumbedarfe bis 2050 gedeckt.

Die Notwendigkeit einer städtebaulichen Entwicklung zur Deckung des Bedarfs an Wohnflächen ist somit gegeben.

Potenziale in Wohneinheiten (WE) - Die genannten Zahlen sind Circa-Angaben.			
Prognosezeitraum 2020 - 2025		Prognosezeitraum 2025 - 2050	
Neuausweisung	3.000	Neuausweisung	5.700
Bestandsverdichtung (BK-Studie)	500	Bestandsverdichtung (BK-Studie)	1100
Nachverdichtung	300	WISEK 2030+ & Nachverdichtung	3.000 + 600
Baulücken	430		
SUMME	4.230	SUMME	10.400
Davon gefördert	Mind. 700	Davon gefördert	Mind. 2.000
Potenziale (2020-2025)	846 p. a.	Potenziale	416 p. a.
Quantitative Wohnraumbedarfe in Wohneinheiten (WE) - Die genannten Zahlen sind Circa-Angaben.			
Prognosezeitraum 2018 - 2025		Prognosezeitraum 2025 - 2050	
Prognose IWU			
Wohnbedarfe p. a.	1662	Wohnbedarfe p. a.	1253
Mehr- oder Minderdeckung p. a.	-816	Mehr- oder Minderdeckung p. a.	-837
Mehr- oder Minderdeckung SUMME ca.	-5.712	Mehr- oder Minderdeckung SUMME ca.	-20.925
Prognose empirica			
Wohnbedarfe p. a.	703	Wohnbedarfe p. a.	860
Mehr- oder Minderdeckung	+143	Mehr- oder Minderdeckung	-444
Mehr- oder Minderdeckung SUMME ca.	+715	Mehr- oder Minderdeckung SUMME ca.	-11.100
Qualitative Wohnraumbedarfe (WE) - Die genannten Zahlen sind Circa-Angaben.			
Prognosezeitraum 2020 - 2025		Prognosezeitraum 2025 - 2050	
Bedarf an gefördertem Wohnraum	>2.000*	Bedarf an gefördertem Wohnraum	>400 p.a. ^{*81}
Mehr- oder Minderdeckung	> 1.300	Mehr- oder Minderdeckung	>1.600
Wohnraumangebot durch Ostfeld - Die genannten Zahlen sind Circa-Angaben.			
		Prognosezeitraum 2025 - 2050	
		Entwicklungszeit 10 Jahre: ca. 380-570 WE p. a.	

Tabelle 44: Gegenüberstellung Potenziale und Bedarfsdeckung

⁸¹ *Die Bedarfszahl wurde entsprechend des Beschlusses Nr. 0142 der Stadtverordnetenversammlung vom 30. März 2017 angesetzt.

Da die „Perspektivfläche West“ weder im Regionalplan, noch im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden enthalten ist und auch für diese Fläche noch keine vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen wurde, ist deren parallele Entwicklung zum Ostfeld äußerst optimistisch. Zudem ist die oben dargestellt Bedarfsdeckung im Bestand mit diversen Risiken verbunden, da es sich um eine Vielzahl kleinerer Einzelflächen handelt, auf denen Baumaßnahmen jeweils eigenen, projektbezogenen Risiken ausgesetzt sind. Zur Umsetzung sind bspw. diverse Einzelverfahren notwendig, so dass eine zügige Abwicklung nicht gewährleistet ist.

6.3.2.10 Nullvariante

Auch bei einer überdurchschnittlich zügigen Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist mit erschlossenem, baureifem Wohnbauland als erstem Bauabschnitt im Ostfeld nicht vor dem Jahr 2025 zu rechnen. Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Ostfeld dient daher der Deckung des mittelfristigen Nachfrageüberhangs nach Wohnraum ab 2025 bis 2050. Darüber hinaus ist anzunehmen, dass ein Nachfrageüberhang aus der Phase bis 2025 im Sinne eines Nachholbedarfs zu den ab 2015 prognostizierten Bedarfen hinzukommt. Da der Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt derzeit für die gesamte Region Südhessen charakteristisch ist, können auch die endogenen Nachholbedarfe von Wiesbadener Bürgern nicht signifikant außerhalb der Stadt gedeckt werden. Es ist also von einer Verschiebung der Nachfragepotenziale aus dem kurzfristigen in den mittelfristigen Prognosezeitraum auszugehen.

Wird eine städtebauliche Entwicklung im Bereich Ostfeld nicht realisiert (Nullvariante), bleibt der Bedarf an Wohnraum sowie an zusätzlichen Arbeitsstätten ungedeckt, was zu einer weiteren Verteuerung der noch unbebauten Wohnbaugrundstücke führt und die Möglichkeit, preisgünstigen Wohnraum bereit zu stellen, weiter verschlechtert. Die weitere Entwicklung Wiesbadens als Oberzentrum würde immens beeinträchtigt, das angestrebte verträgliche und qualitätsvolle Wachstum käme ins Stocken. Das Wohl der Allgemeinheit wäre mittelfristig gefährdet.

Wiesbaden könnte zudem sein Ziel, die Gunst eines attraktiven und stabilen Wirtschaftsstandorts, langfristig verlieren. Die Zukunftsfähigkeit der Stadt wäre nicht mehr gegeben. Wiesbaden könnte eine wichtige Institution – das Bundeskriminalamt – verlieren, das bereits seinen Bedarf an neuen, zusammenhängenden Gewerbeflächen formuliert hat und darauf drängt, die Voraussetzungen für ein Zusammenführen aller Standorte durch eine entsprechende städtebauliche Planung zu schaffen. In den Planungsworkshops mit den gesellschaftlichen Institutionen von Wiesbaden wurde betont, dass durch die Entwicklung der aktuellen städtebaulichen Perspektivflächen, dem Problem des knappen Wohn- und Gewerbeflächenangebotes entgegengewirkt werden kann.

6.4 Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können nicht durch andere Instrumente erreicht werden (§ 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB)

Prüfkriterien:

Die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke können durch **Verfahrensalternativen** nicht erreicht werden oder **Eigentümer** der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke unter entsprechender Berücksichtigung des § 166 Abs. 3 sind nicht bereit, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 ergibt.

Bevor die Stadtverordnetenversammlung eine städtebauliche Entwicklungssatzung verabschieden kann, muss der Nachweis geführt werden, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden die Ziele und Zwecke, die sie mit dieser Maßnahme erreichen will, nicht auch mit anderen Instrumenten als dem des besonderen Städtebaurechts erhält.

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist einheitlich zu gestalten, zügig abzuwickeln und finanziell wirtschaftlich durchzuführen. Dabei wird ein neuer Stadtteil geplant und verwirklicht, inklusive aller dazugehörigen verkehrlichen, infrastrukturellen, kulturellen, sozialen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Aspekte. Bei der Prüfung der alternativen Planungsinstrumente sind diese Rahmenbedingungen leitend.

Allgemeines Städtebaurecht

Aus dem Bereich des allgemeinen Städtebaurechts (§§ 1 bis 135 BauGB) lassen sich folgende maßgebliche Alternativen aufführen, die auch kombiniert angewandt werden können:

- Der klassische Bebauungsplan § 8 u. 9 BauGB / Der vorhabenbezogene Bebauungsplan § 12 BauGB
- Bodenordnung / Umlegung § 45 BauGB
- Städtebauliche Verträge § 11 BauGB

Durch die klassischen Bebauungspläne schafft die Kommune Baumöglichkeiten im Sinne der sogenannten Angebotsplanung. Ob diese Baumöglichkeiten angenommen und tatsächlich umgesetzt werden, obliegt dann Dritten und nicht der Kommune. Bei einer Entwicklung würde die Kommune die Umsetzung ihrer Planung somit in die Hände der jeweiligen Grundstückseigentümer und deren finanziellen Leistungsfähigkeit legen. Mittels dieses Instruments kann weder ein koordiniertes noch zeitlich abgestimmtes Vorgehen gewährleistet werden. Weder kann hierdurch die (rechtzeitige) Verfügungsgewalt über die für die Erschließung der Bauflächen erforderlichen Grundstücke gewährleistet werden, noch ist eine städtebaulich

sinnvolle Abfolge der Bebauung gesichert. Während „Filetgrundstücke“ voraussichtlich zügig bebaut werden, bleiben städtebaulich wichtige aber wirtschaftlich weniger attraktive Grundstücke brach. Zudem kann die Finanzierung der Infrastrukturmaßnahmen bei größeren städtebaulichen Vorhaben wie vorliegend durch die Bauleitplanung nicht verlässlich abgesichert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gekoppelt an ein konkretes Einzelvorhaben. Der Bebauungsplan wird speziell für einen konkreten Fall erarbeitet. Der Vorhabenträger unterliegt einer Bauverpflichtung, die bei Nicht-Durchführung auch den Bebauungsplan wieder aufheben würde. Durch die spezielle Vorhabenbezogenheit ist dieses Instrument in Anbetracht der Größe des Untersuchungsgebiet und der in Teilen wenig konkreten Planungslage nicht das geeignete Instrument, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen. Der jeweilige Vorhabenträger müsste zudem nachweisen, dass er tatsächlich bereit und in der Lage ist, das Vorhaben entsprechend den Vereinbarungen mit der Gemeinde umzusetzen. Dazu zählt, dass er über die Grundstücke und die notwendigen finanziellen Mittel verfügen muss.

Beide Instrumente der sogenannten verbindlichen Bauleitplanung ermöglichen zwar eine anteilige Kostenbeteiligung Dritter an den Entwicklungskosten, wie der technischen und verkehrlichen Erschließung, dennoch ist die Refinanzierung vor allem der sozialen Infrastrukturen nur über die Kombination des Instruments mit dem Städtebaulichen Vertrag gesichert. Über die sogenannte Erschließungsbeiträge kann die Gemeinde entstandene Kosten zwar anteilig durch die Grundstücksbesitzer refinanzieren, dennoch hat die Gemeinde einen Großteil der Kosten aus dem Haushalt zu finanzieren und damit selbst zu tragen. Infrastrukturkosten von sozialen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten könnte die Gemeinde nicht über Beiträge refinanzieren.

Da die Grundstücke nicht ohne umfängliche Bodenordnungsmaßnahmen bebaut werden können und eine planvolle aufeinanderfolgende Entwicklung bei der gegenwärtigen Eigentümerstruktur nicht möglich ist, wird die einheitliche und zügige Umsetzung der städtebaulichen Ziele erschwert. Um das Areal im Untersuchungsgebiet entsprechend den städtebaulichen Zielen und Zwecken nutzen zu können und eine Bebauung entsprechend eines Bebauungsplans zu verwirklichen, ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Dies kann grundsätzlich im klassischen Sinne der Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB als sogenannte Umlegung erfolgen.

Trotz der Bodenneuordnung ist die Kommune auf die Mitwirkung der Eigentümer angewiesen, da diese allein entscheiden, ob und wie schnell sie die Grundstücke entsprechend der Ziele und Zwecke bebauen. Die Möglichkeit Baugebote auszusprechen, ist an hohe Hürden geknüpft. Eigentümer von sogenannten Schlüsselgrundstücken, die sich einer Entwicklung entgegenstellen, erschweren respektive verhindern die Umsetzung der Gesamtmaßnahme, ohne dass die Gemeinde Zugriffsmöglichkeiten auf deren Grundstücke hat. Im Ergebnis würde dies

bedeuten, dass die Projektumsetzung gefährdet wäre, weil weder die zeitliche Determinante absehbar erscheint, noch die Finanzierbarkeit der Infrastrukturkosten gesichert wäre.

Diese Zugriffsmöglichkeiten könnte die Gemeinde über den freihändigen Erwerb erzielen, die sich noch in Privatbesitz oder sonstigem öffentlichem Besitz befinden. Da dies jedoch voraussichtlich ein langwieriger Verhandlungsprozess mit den Eigentümern wäre, ist eine zügige Umsetzung der Maßnahme genauso gefährdet wie die wirtschaftliche Entwicklung der Gesamtmaßnahme.

Neben den großen planerischen Herausforderungen bestehen bei Abschluss von Städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 BauGB große Unwägbarkeiten hinsichtlich der Kosten- und Ablaufsicherheit. Nicht absehbar bleibt etwa der zeitliche Aufwand und die tatsächliche Kostenbeteiligung Dritter, so dass konstatiert werden muss, dass die Gemeinde ihre Ziele und Zwecke durch das Zustandekommen eines Vorhabens nur erreicht, wenn die Eigentümer verkaufen und der Vorhabenträger bereit ist, die Grundstücke im Sinne der Gemeinde schnellst möglichst zu bebauen. Auch dieses Instrument erfordert demnach die Zustimmung der Eigentümer.

Die Instrumente des Vorkaufsrechts und Maßnahmen der Sicherung der Bauleitplanung (z. B. Veränderungssperre oder Rückstellung von Baugesuchen § 14 ff. BauGB) sind in Hinblick auf die Umsetzung der Ziele und Zwecke nur begrenzt dienlich, indem sie ungewollte Entwicklungen unterbinden. Daher können diese Instrumente allenfalls nur ergänzend hinzugezogen werden.

Anwendung weiterer Instrumente des besonderen Städtebaurechts

Weitere Instrumente des besonderen Städtebaurechts, wie das Stadtbaugebiet oder die städtebauliche Sanierungsmaßnahme, kommen per se nicht in Betracht, da es sich nicht um ein bereits besiedeltes Stadtgebiet handelt, das aufgrund seiner städtebaulichen Strukturen Handlungsbedarfe auslöst. Das Untersuchungsgebiet besteht größtenteils aus Ackerflächen und Grün- / Freiraumstrukturen. Lediglich die Siedlung Am Fort Biehler würde einen vorhandenen städtebaulichen Siedlungsansatz darstellen, der ggf. Anlass zum Einsatz eines dieser Instrumente sein könnte. Dieses wird an dieser Stelle jedoch verneint.

Die gesteckten Ziele der Landeshauptstadt Wiesbaden (vgl. Kap. 1) bedürfen eines städtebaulichen Konzeptes, das die Grundlage für eine einheitliche städtebauliche Entwicklung darstellt, die aus einer Hand entwickelt werden kann. Keines der betrachteten alternativen Instrumente ist annähernd gut geeignet, um die vorbeschriebenen städtebaulichen Ziele zu erreichen. Sie ermöglichen keine kurzfristige Entwicklungsperspektive und damit Entlastung durch Bereitstellung von Wohnungen.

6.5 Zügige Durchführung der Maßnahme in einem absehbaren Zeitraum (§ 165 Abs. 1 und Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BauGB).

Prüfkriterien:

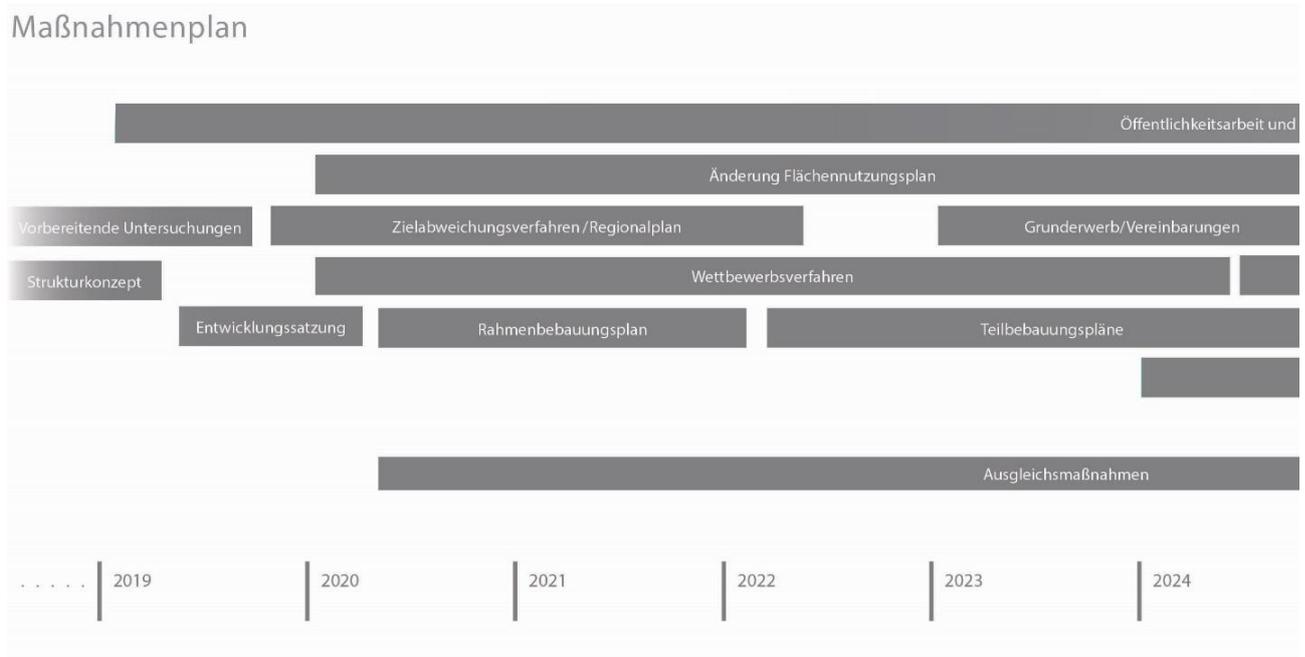
Die **zügige Durchführung** der Maßnahme muss in einem **absehbaren Zeitraum** gewährleistet sein (§ 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BauGB).

Der Gesetzgeber definiert die Begriffe zügige Durchführung und absehbarer Zeitraum nicht näher. Welcher Zeitraum als angemessen gelten kann, lässt sich nicht allgemein und einheitlich beurteilen. Bei der Beurteilung sind die jeweilige städtebauliche Situation, der Umfang und die Schwierigkeit der konkreten Maßnahme und insbesondere ihrer Finanzierung zu berücksichtigen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat eine Zeitspanne von 12 Jahren bei einem komplexen Vorhaben für angemessen erachtet, wenn es der Schaffung umfangreicher Folge- und Infrastruktureinrichtungen dient und die Durchführung zeitraubender ökologischer Kompensationsmaßnahmen notwendig ist (Urteil vom 03.07.1998 - 4 CN 5–97). § 169 BauGB verweist nicht auf die für Sanierungsgebiete geltende Sollhöchstfrist von 15 Jahren des § 142 Abs. 3 S. 3, weil eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Allgemeinen umfangreicher und komplexer als Sanierungsmaßnahmen ist. Von einer zügigen Umsetzung kann deshalb ausgegangen werden, wenn die Maßnahme innerhalb von ca. 15 - 20 Jahren realisiert wird.

6.5.1 Realisierungsschritte und Umsetzungskonzept

Im Projekt Ostfeld sind verschiedene Planungsstufen zu durchlaufen, bevor mit dem Bau der ersten Straßen oder Gebäude begonnen werden kann. Die Abb. 98 zeigt die einzelnen Themenkomplexe im Zeitverlauf.



Der Maßnahmenplan stellt dar, dass die für die Entwicklung innerhalb dieses zeitlichen Horizonts durchführbar sind.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich 87 % der Flächen (vgl. Kap. 2.4.2) in öffentlicher Hand. Wie bereits dargestellt, sind einige Eigentümer nicht zum Verkauf bereit und die Entwicklung der Gesamtmaßnahme ist vom Zugriff auf Schlüsselgrundstücke abhängig. Eine zügige Umsetzung kann nur über die Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erreicht werden, da aufgrund der mangelnden Mitwirkungsbereitschaft andere Instrumente auf Basis von Freiwilligkeit nicht zur Verfügung stehen.

Das Zügigkeitsgebot erfordert eine Auseinandersetzung mit dem erforderlichen zeitlichen und verfahrenstechnischen Aufwand der Durchführung. Die vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass die öffentlichen Belange die Durchführung der mit der Entwicklungsmaßnahme verfolgten Ziele nicht in Frage stellen.

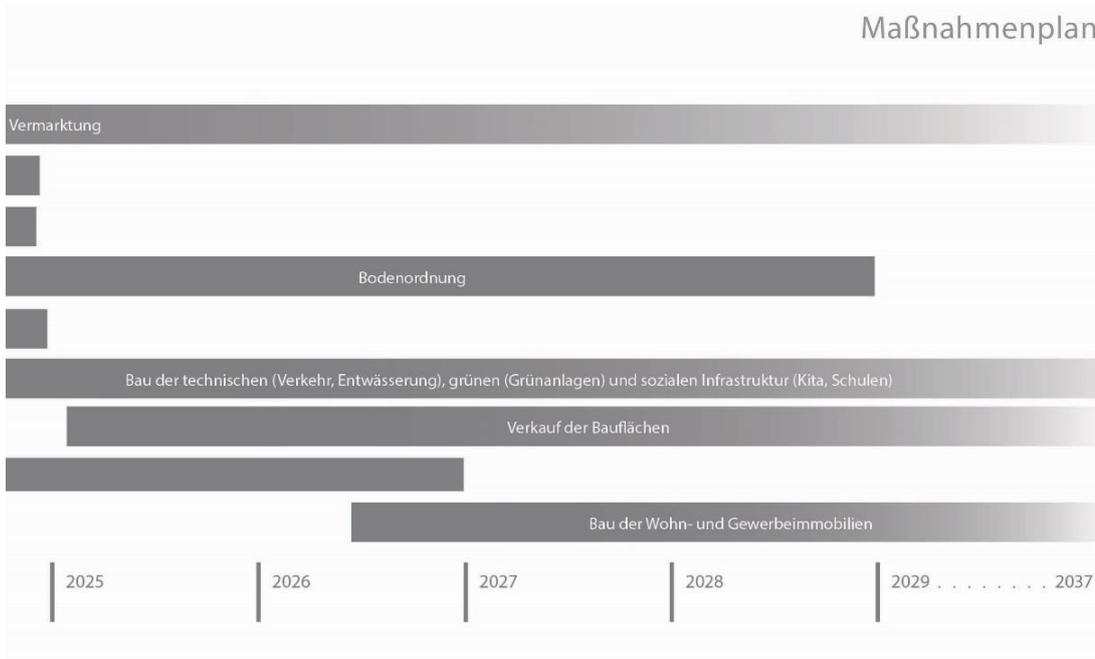


Abbildung 98: Maßnahmenplan

Realisierungsschritte

Die mit der Entwicklung des Ostfelds beabsichtigte Planung ist nicht Gegenstand des Regionalplans Südhessen. Da die Umsetzung der Strukturplanung den Zielen des Regionalplans widerspricht, ist die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens notwendig. Gespräche wurden hierzu mit dem zuständigen Regierungspräsidium in Darmstadt geführt und weitere wurden vereinbart (vgl. Kap. 2.2.3).

Vor dem Hintergrund der langen Laufzeit eines Regionalplans (etwa 8 – 10 Jahre) hat der Gesetzgeber das Instrument des **Zielabweichungsverfahrens** (§ 8 HLPG) geschaffen. Hierdurch ergibt sich eine flexible Handlungsmöglichkeit, um neue, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalplans noch nicht absehbare Entwicklungstendenzen im Sinne einer Ausnahmeregelung genehmigungsfähig zu gestalten.

Die Abb. 99 zeigt, dass unabhängig davon, ob die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme einsetzt oder ein alternatives Instrument des Baugesetzbuchs nutzt, ein Zielabweichungsverfahren von den Festlegungen des Regional- wie des Landesentwicklungsplans erforderlich ist. Daneben ist ein Teillöschungsverfahren durchzuführen, um das Untersuchungsgebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG II) auszutragen. Beide Verfahren sollten,

wenn möglich, parallel durchgeführt werden. Da sich für diese Verfahren Synergien aus der ebenso durchzuführenden Flächennutzungsplanänderung ergeben, sollte auch dieses Verfahrens nach dem Vorschlag des Regierungspräsidiums Darmstadt, wenn möglich, parallel zum Zielabweichungsverfahren betrieben werden.

Zeitlich versetzt sind Wettbewerbsverfahren in Vorbereitung eines qualitätssichernden Instruments, z. B. eines Rahmenplans geeignet, um die Ziele der Gesamtentwicklung zu konkretisieren, bevor ein Rahmenbebauungsplan erstellt wird, der bspw. neben den Gemeinbedarfs- nur die öffentlichen Flächen fixiert sowie die übergeordneten Verkehrs- und Grünflächen definiert werden. Hierzu sollte ein Wettbewerb zur Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenkonzeption ausgelobt werden. Auf Basis der Wettbewerbsergebnisse sollte ein Bauungsplan erarbeitet werden, der im Sinne dieser Konzeption für den gesamten Umgriff des Satzungsgebietes die wesentlichen konzeptionellen Vorgaben festschreibt.

Die weiteren Teilbereiche sollten wiederum durch Konzeptvergaben und weitere Bauleitpläne konkretisiert werden. Für einzelne Teilbereiche des Untersuchungsgebiets sollten detaillierte Festsetzungen in Teilbebauungsplänen festgesetzt werden. Gegebenenfalls geschieht dies auf Grundlage von kleinräumigen wettbewerblichen Planungsdialogen. Die Aufteilung in Teil-flächen, und damit die parallele Baurechtschaffung, unterstützt die zügige Umsetzung und die Sicherung der Qualitäten. Darüber hinaus sind die Entlassung aus dem Landschaftsschutz sowie die Erreichung von arten-schutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen im Wege der verbindlichen Bauleitplanung zu betreiben.

Realisierung des Gesamtkonzepts in aufeinander aufbauenden Schritten

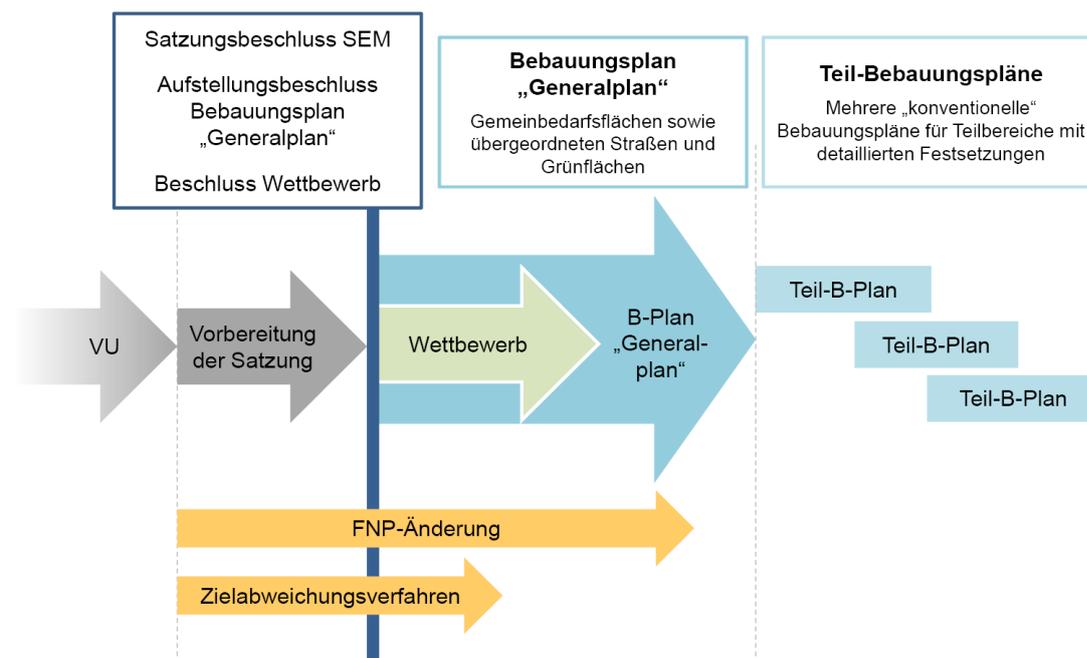


Abbildung 99: Umsetzungsschritte

Die verschiedensten Verfahrensschritte und ihre inhaltlichen Kopplungen sind in Anbetracht der zeitlichen Abwicklung in Abb. 98 aufgeführt. Nach Durchführung aller Verfahrensschritte mit einer angenommenen durchschnittlichen Bearbeitungszeit, wird davon ausgegangen, dass 2027 mit der Herstellung der Erschließung begonnen werden kann. Dem Kosten-Finanzierungsplan ist der Maßnahmenplan hinterlegt, welcher auf den skizzierten Verfahrensschritten aufsetzt.

Voraussetzung für die Zulassung einer Abweichung ist das Vorliegen überwiegender Gründe des öffentlichen Wohls. Darüber hinaus dürfen die Grundzüge der überörtlichen Planung nicht berührt sein. Die gewünschte Abweichung muss außerdem mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans vereinbar sein. Beurteilungsgrundlage auf eine Abweichungszulassung soll die Argumentation und Begründung der Änderung des Flächennutzungsplans sein, die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ebenso durchzuführen ist. Gründe des Allgemeinwohls liegen bei dem Projekt Ostfeld vor allem in der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Der Wohnraumbedarf wird insbesondere durch die entsprechenden Prognosen dargelegt (vgl. Kap. 6.3.1). Zudem ist entgegen der zum Zeitpunkt der Erstellung des Regional- und Flächennutzungsplans getroffenen Annahmen nicht davon auszugehen, dass in absehbarer Zeit derzeit militärisch genutzte Flächen von den amerikanischen Truppen im wesentlichen Umfang freigegeben werden. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die Raumordnungsbehörden eine Abweichung von Zielen der Raumordnung für die Planung gewähren werden. Ebenso ist die Entlassung von Teilen aus dem Landschaftsschutzgebiet Wiesbaden zu beantragen.

Die Anforderungen an die Zielabweichung liegen vor, da Wiesbaden als Oberzentrum mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets Ostfeld, dem Ziel Wohnraum zu schaffen und Flächen für Gewerbe auszuweisen, näherkommt. Die Flächen, die vormals als Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten bestimmt waren, werden nicht mehr benötigt, sodass die Nutzung der Flächen überdacht werden kann. Das Konzept der Siedlungserweiterung wurde so konzipiert, dass das raumordnerische Ziel, den regionalen Grünzug möglichst störungsfrei zu erhalten, beibehalten werden kann, indem die neuen Bauflächen flächenschonend in den Bereichen geplant wurden, die die Themen Luft, Klima und Landschaft / landwirtschaftliche Nutzung sowie Arten- und Biotopschutz wenig tangieren, und Einschränkungen durch Eingriffe möglichst minimiert werden. Da mit der Bereitstellung von Bauflächen unweigerlich unbebaute Freiräume verloren gehen, wurde über Modellierungen versucht, die Auswirkungen des Eingriffs abzubilden, um ggf. Änderungen bzw. Planungsoptimierungen vorzunehmen. Ziel war es, möglichst viele der vorhandenen Grünbereiche als zusammenhängenden Teilraum zu erhalten und so die Funktion als regionalen Grünzug beizubehalten. Das Freiraumkonzept kann dem Kapitel 5.3.4 entnommen werden. Demnach wird knapp ein Viertel des Untersuchungsgebiets als Bauflächen überplant. Die

restlichen drei Viertel bleiben erhalten und sollen aufgewertet werden. Dies betrifft sowohl Grünstrukturen als auch Ackerflächen.

Entwicklungsträger als Partner der Kommune

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in einem absehbaren Zeitraum abzuwickeln, erfordert aufgrund der Größe, Vielschichtigkeit und Schwierigkeit, die mit einer Gesamtmaßnahme in dieser Größenordnung zusammenhängt, auch eine entsprechende Ausstattung personeller Ressourcen. Nicht selten bedient sich die Kommune daher eines Entwicklungsträgers (Treuhand). Die Verwaltung kann oft aus Gründen, die der Organisation und unterschiedlichen Zuständigkeiten geschuldet sind, selbst die Komplexität und Umsetzung nicht allein schultern. Da das Zügigkeitsgebot eine Grundvoraussetzung für die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme ist, reicht eine personelle Aufstockung nicht aus, um die Komplexität der Gesamtmaßnahme während der sonstigen Verwaltungsaufgaben abzuwickeln.

Damit die Kommune jedoch die Durchführung der Maßnahme begleiten und überwachen kann, bedient sie sich eines öffentlich-rechtlichen Vertrages, der die Aufgabenteilung und Kompetenzen zwischen Kommune und Entwicklungsträger regelt. In einem Treuhandvertrag wird präzise die Zusammenarbeit beschrieben, welche die Basis für eine langjährige Kooperation bildet.

Umsetzungskonzept

Da es sich bei den Siedlungsflächen um drei Teilbereiche (Gewerbegebiet nördlich der A66, Stadtquartier Am Fort Biehler, Gewerbegebiet Dyckerhoff) handelt, ist es sinnvoll, diese jeweils als eigenständige Maßnahmen zu planen und durchzuführen.

Ausgehend von der vorhandenen Bedarfssituation, kann zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass im Zuge der Umsetzung der Maßnahme mit Beginn der Flächenverfügbarkeit und Baurechtschaffung die Gewerbe- und Wohnbauflächen den Interessenten oder Endnutzern zugeführt werden können und nach Fertigstellung der jeweiligen Erschließung direkt mit der Bautätigkeit begonnen werden kann.

Von der inneren Erschließung ist abhängig, ob die bauabschnittsweise Realisierung erfolgen kann. Die Erschließung sollte zügig fertiggestellt werden. Neben den sozialen Infrastrukturen sollten auch das Zentrum und die mischgenutzten Bereiche, die der Versorgung dienen, zu einem sehr frühen Zeitpunkt erstellt werden, um die künftigen Bewohner direkt an die vorhandenen Angebote zu binden und unnötige Neuverkehre bereits zu Beginn zu vermeiden. Aus Vermarktungsgründen ist es zielführend, nicht alle Grundstücke zeitgleich auf den Markt zu bringen.

Die Gewerbegebiete sind erschließungstechnisch autark. Nach deren Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und Herstellung der erforderlichen inneren Erschließung können sie bebaut werden. Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt entsprechend eines zuvor festgelegten Vermarktungskonzepts. Inwieweit eine Umsetzung in Abschnitten sinnvoll ist, hängt von der Größe der Gewerbeeinheiten, aber auch davon ab, ob die innere Erschließung abschnittsweise hergestellt werden kann.

Der Stadtteil selbst muss im ersten Schritt auch an die überörtlichen Verkehrswege angeschlossen werden. Dem Verkehrsgutachten kann zwar entnommen werden, dass der neue Stadtteil auch ohne schienengebundenen ÖPNV erschlossen werden kann. Unter zeitlichen Aspekten wäre der Effekt, den eine solche ÖPNV-Anbindung bietet, beim Nutzer am größten, wenn diese Anbindung bereits fertiggestellt ist, bevor mit dem Hochbau begonnen wird.

Welche Bauabschnitte letztlich im Rahmen der Umsetzung gewählt werden, wird sich im weiteren Planungsprozess auch auf der Grundlage der Rahmenplanung zeigen.

6.5.2 Darstellung der Finanzierbarkeit der Entwicklungsmaßnahme (§ 165 Abs. 3 S.1 Nr. 4 BauGB)

Eine Voraussetzung für die zügige Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraumes (§ 165 Abs.3 S. 1 Nr. 4 BauGB) ist unter anderem die gesichert erscheinende Finanzierung der Maßnahme. Daher ist mittels einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi), die gemäß § 149 Abs. 1 S. 1 BauGB in Verbindung mit § 171 Abs. 2 S. 1 BauGB aufzustellen ist, bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen aufzuzeigen, wie hoch die Kosten der Gesamtmaßnahme sein werden. Diese sind überschlägig zu ermitteln. Ebenso sollen die Möglichkeiten der Finanzierung aufgezeigt werden. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist gem. § 171 Abs. 2 S. 1 BauGB „nach dem Stand der Planung“ aufzustellen. Sie ist keine Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für den Satzungsbeschluss (BVerwG, Urteil vom 10.04.2018., Az. 4 CN 2/17). Zu den Anforderungen an die Prüfung hat das Gericht (bezogen auf das hier entsprechend anwendbare Sanierungsrecht) festgestellt: *„Diese vergleichsweise hohen Anforderungen an die Erstellung einer förmlichen Kosten- und Finanzierungsübersicht sind im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wegen des im Regelfall noch wenig konkretisierten Stands der Sanierungsplanung schwer zu erfüllen. (...) Das Vorliegen einer Kosten- und Finanzierungsübersicht im Sinne von § 149 BauGB im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses hat der Senat auch in seiner bisherigen Rechtsprechung (BVerwG, Beschluss vom 16. Februar 2001 - 4 BN 56.00 - Buchholz 406.11 § 165 BauGB Nr. 10 S. 16 f.) nicht gefordert, sondern lediglich verlangt, dass die Kosten der Gesamtmaßnahme schon im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen*

überschlägig zu ermitteln sind. Soweit im Übrigen vertreten wird, dass eine Sanierungssatzung gegen das Gebot gerechter Abwägung verstoße, wenn der Beschlussfassung des Gemeinderats keine Kosten- und Finanzierungsübersicht zugrunde liege (z. B. OVG Koblenz, Urteile vom 24. April 1991 - 10 C 11555/90 - juris Rn. 21 und vom 10. April 2000 - 1 C 10293/99 - BauR 2000, 1911), wird überwiegend eine "vorläufige" (OVG Koblenz, Urteil vom 24. April 1991 a.a.O.) oder "grobe" (Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg / Krautzberger, BauGB, Stand August 2017, § 149 Rn. 16) Kosten- und Finanzierungsübersicht als ausreichend erachtet. Die Antragsgegnerin fordert deshalb zu Recht, dass die Aussicht auf die Finanzierbarkeit und damit Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme von der formellen Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB zu unterscheiden ist. Auch ohne eine den verfahrens- und materiell-rechtlichen Anforderungen des § 149 BauGB genügende Kosten- und Finanzierungsübersicht kann eine Gemeinde belastbar begründen, warum die geplanten Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 136 Abs. 1 BauGB zügig durchführbar sind und deshalb im öffentlichen Interesse liegen. Überschlägige Ermittlungen der Gemeinde reichen hierfür aus, sofern sich auf ihrer Grundlage die finanzielle Durchführbarkeit der Maßnahme nachvollziehbar prognostizieren lässt.“ Hiervon ausgehend wird im Folgenden dargelegt, dass die in Rede stehende Entwicklungsmaßnahme finanziell für die Stadt Wiesbaden durchführbar ist.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht stellt keine Kosten-Nutzenanalyse dar, sondern bildet nur einen finanziellen Teilaspekt einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ab. Sie beschränkt sich im Wesentlichen – immer unter der Fragestellung der grundsätzlichen Finanzierbarkeit – auf die Projektmanagement-, Planungs- und Investitionskosten für die technische⁸² und soziale Infrastruktur⁸³, die durch die Maßnahme bedingt sind, bzw. diese erst ermöglichen. Hinzukommen Finanzierungskosten, die ebenfalls in der Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erfassen sind. Die Finanzierungskosten ergeben sich aus der Tatsache, dass Einnahmen und Ausgaben einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zeitlich auseinanderfallen und daher die Kommune oder der eingesetzte Treuhänder die Investitionen vorfinanzieren muss.

Kosten für den laufenden Betrieb oder die Unterhaltung der Infrastruktur sind dagegen nicht Gegenstand der Kosten- und Finanzierungsübersicht. Ist z. B. der Bau einer Schule aufgrund der Entwicklungsmaßnahme notwendig, gehen die Hochbaukosten für die Schule nach dem Verursacherprinzip in die Kosten- und Finanzierungsübersicht ein. Folgekosten, wie Personalkosten für Lehrer, Strom- Wasserkosten etc., die mit dem Schulbetrieb verbunden sind, fließen hingegen nicht in die Betrachtung ein. Auch fiskalische Aspekte, wie z. B. eine Erhöhung des Steueraufkommens (insbesondere durch ein erhöhtes Gewerbesteueraufkommen), sind ebenso wenig Gegenstand der

⁸² z. B. Straßen und Kanalisation

⁸³ z. B. Kindertagesstätten und Schulen

Betrachtung wie eine etwaige Reduzierung des Sozialietats durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze, die im Entwicklungsbereich entstehen.

Insofern kann die Kosten- und Finanzierungsübersicht nur einen Teil der finanziellen Auswirkungen für die Kommune abbilden.

Können die Einnahmen die (entwicklungsbedingten) Kosten des neuen Stadtteils nicht decken, müsste das Defizit durch den städtischen Haushalt getragen werden.

Einnahmen, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme entstehen, sind zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme zu verwenden. Als Finanzierungsmittel kommen insbesondere Veräußerungserlöse von im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücken, Ausgleichsbeträge, Erträge aus der Bewirtschaftung von Vermögen, Darlehenstilgungen, Zinsen, Eigenmittel der Gemeinde, und Städtebauförderungsmittel in Betracht. Im Vordergrund stehen Veräußerungserlöse. Die Gemeinde (bzw. ihr Treuhänder) hat grundsätzlich die Flächen des Entwicklungsbereiches zum sogenannten entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert zu erwerben und nach Abzug der Gemeinbedarfsflächen (öffentliche Straßen, öffentliches Grün, Flächen für den Schulbedarf, etc.) wieder zu veräußern. Der Verkauf muss gemäß § 169 Abs. 8 BauGB zum Verkehrswert erfolgen. Dieses Konzept, das auch als Zwischenerwerb bezeichnet wird, stellt den Regelfall der Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dar. Erschließungsbeiträge für Erschließungsanlagen im Sinne von § 162 Abs. 2 BauGB werden nicht erhoben. Eine Kostenumlegung auf die Eigentümer erfolgt hierfür nicht.

Neben dem Normalfall, sprich Zwischenerwerb, besteht auch die Möglichkeit, dass der Eigentümer mit der Kommune eine sogenannte Abwendungsvereinbarung abschließt. In dieser verpflichtet sich der Eigentümer im Sinne § 166 Abs. 3 Nr. 2 BauGB das Grundstück nach Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu bebauen und zu nutzen. In diesem Fall wendet der Eigentümer das Grunderwerbsrecht bzw. die Grunderwerbspflicht der Kommune ab und bleibt Eigentümer des Grundstückes. Der Eigentümer ist hierbei verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag zu zahlen, die der entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerung entspricht. Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen stellen somit eine weitere Finanzierungsquelle einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dar. Im möglichen Entwicklungsbereich wären von dieser Regelung ggf. die Eigentümer der Siedlung Am Fort Biehler betroffen.

Der Grundstückseigentümer hat einen Rechtsanspruch auf die Umwandlung des Ausgleichsbetrages in ein Tilgungsdarlehen, wenn ihm nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Insbesondere wenn der jeweilige Grundstückseigentümer die mit der Entwicklungsmaßnahme bewirkte Bodenwertsteigerungen nicht ausnutzen kann oder aufgrund besonderer persönlicher Verhältnisse eine besondere Härte besteht, die eine Umwandlung zulässig werden lässt, kann

unter bestimmten Voraussetzungen die Gemeinde auch von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen absehen.⁸⁴

Entwicklungsunbeeinflusste Bodenwerte (Anfangswerte)

Sobald auf dem Immobilienmarkt bekannt wird, dass ein Grundstück / Bereich in Zukunft baulich genutzt werden könnte, steigt spekulativ der Verkehrswert (umgangssprachlich auch „Marktwert“ oder „Bodenpreis“). Die gesetzlichen Regelungen der §§ 165ff. BauGB für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen stehen dieser Spekulation entgegen. Ein zentrales Element einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die gesetzlich vorgesehene Grunderwerbs- und Reprivatisierungspflicht der Stadt, die sich grundsätzlich auf alle Grundstücke des Entwicklungsbereichs erstreckt. Nach dem Erwerb hat die Stadt die Grundstücke neu zu ordnen, zu erschließen und an Bauwillige mit Bauverpflichtung zu veräußern (sogenannte Reprivatisierung). Der Grunderwerb der Stadt erfolgt gesetzlich zwingend zum Anfangswert (entwicklungsunbeeinflusster Verkehrswert), die spätere Wiederveräußerung zum Neuordnungswert (Verkehrswert, der sich durch die tatsächliche und rechtliche Neuordnung im Entwicklungsbereich ergibt). Die Differenz zwischen Anfangs- und Neuordnungswert werden für grundlegende Investitionen in dem Entwicklungsbereich genutzt. Der Gesetzgeber versetzt damit die Stadt in die Lage, aus den Veräußerungserlösen die Kosten der Entwicklungsmaßnahme, insbesondere die Herstellung der öffentlichen Erschließung und der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten etc.), zu finanzieren.

Ergibt sich nach der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Übertragung des Treuhandvermögens auf die Gemeinde bei ihr ein Überschuss der bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuss an die früheren Eigentümer und an diejenigen, die zur Zahlung des entwicklungsbedingten Ausgleichsbetrages herangezogen wurden, zu verteilen.

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde der Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Landeshauptstadt Wiesbaden gebeten, die Anfangswerte nach §§ 154 BauGB für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ostfeld zu ermitteln. Der Gutachterausschuss hat als maßgeblichen Zeitpunkt für die Ermittlung der sogenannten Grundstücksqualität als Qualitätsstichtag den 02.07.2014 festgelegt (vgl. Anlage 1). Dieser entspricht spätestens dem Tag vor der Pressemitteilung im Wiesbadener Kurier, in der eine Entwicklungsabsicht für das Gebiet angekündigt wurde.

Eine Ortsbesichtigung des Gutachterausschusses fand am 22.05.2017 statt. Auf Grundlage dieser, den vorhandenen Grundstücksqualitäten, der

⁸⁴ Siehe hierzu § 155 Abs. 4 BauGB

Kaufpreissammlung sowie der Planungshistorie hat der Gutachterausschuss entwicklungsunbeeinflusste Bodenwerte (Anfangswerte) für zehn Nutzungskategorien aufgestellt, die der nachfolgenden Abbildung entnommen werden können:

**Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden**



Gustav-Stresemann-Ring 15 * 65189 Wiesbaden
Tel.: 0611/31-6352; Fax: 0611/31-4976
e-mail: gutachterausschuss@wiesbaden.de

**GUTACHTEN
17-2017**

über den entwicklungsunbeeinflussten Bodenwert (Anfangswert) einer durch die Landeshauptstadt Wiesbaden beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in dem Gebiet „Ostfeld/Kalkofen“.

Gemarkungen: Biebrich, Erbenheim, Kastel/Amöneburg, Wiesbaden
Flur: verschiedene
Flurstücke: verschiedene
Größe (gesamt): rd. 451 ha
Lage: Projektgebiet „Ostfeld/Kalkofen“
Grundbuch/Blatt: verschiedene
Eigentümer: Landeshauptstadt Wiesbaden, Landeshauptstadt Mainz, Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanz- und Bundesstraßenverwaltung), DB Netz AG, private Eigentümer

Qualitätsstichtag: 02.07.2014

Wertermittlungsstichtag: 22.05.2017

Art der Grundstücke	Anfangswerte
Wohnbauflächen	340,- €/m² (Siedlung „Fort Bleher“, Grundstücksgröße 900 m ²)
Bauflächen nach § 35 BauGB	85,- €/m² (Grundstücksgröße 1.200 m ²)
begünstigtes Agrarland - Acker	12,- €/m² (Erbenheim, Südost) 10,- €/m² (Biebrich, Kastel/Amöneburg)
begünstigtes Agrarland - Grünland	4,2 €/m²
begünstigtes Agrarland - Forst	4,2 €/m²
Unland, Geringstland	1,- €/m²
Freizeitgartenflächen	26,- €/m² (Kastel)
Verkehrsflächen	1,- €/m²
Abbauland – ehemals Steinbruch	12,- €/m² (Erbenheim) 10,- €/m² (Kastel)
Ausgleichsflächen - verbraucht	0,6 €/m²

Ausfertigung Nr.: 1

Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten inkl. 5 Anlagen. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Abbildung 100: Auszug aus dem Gutachten zum entwicklungsunbeeinflussten Bodenwert (Anfangswert) für das Projektgebiet „Ostfeld/Kalkofen“
Quelle: Gutachten 17-2017, Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden, Seite 1 (vgl. Anlage 1)

Der Bewertung liegt zugrunde, dass die Flächen (außer für den derzeitigen Siedlungsbereich Am Fort Biehler) kein Bauerwartungsland sind, also weder im Regionalplan, im Flächennutzungsplan noch in einem konkreten Bebauungsplan als „Siedlungszuwachsfläche“ bzw. Bauland ausgewiesen sind.⁸⁵ Im Untersuchungsgebiet waren zum Wertermittlungsstichtag auch keine weiteren Bodenordnungs- oder Bebauungsplanverfahren in der Aufstellung / Umsetzung. Unberücksichtigt geblieben sind auch Belastungen wie z. B. umweltgefährdende Altlasten, sowie eingetragene Lasten von Einzelgrundstücken wie z. B. begünstigende Rechte oder Schuldverhältnisse. Der Anfangswert stellt den Bodenwert ohne Bebauung und Investitionen dar.

Annahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Annahmen, die der Kosten- und Finanzierungsübersicht zugrunde liegen, haben einen entscheidenden Einfluss auf die Höhe des wirtschaftlichen Ergebnisses. Im Folgenden werden deshalb wesentliche Annahmen, die der KoFi zugrunde liegen dargestellt.

Im Einzelnen sind dies

- Inflationierung
- Finanzierungzinssatz
- Neuordnungswerte
- Zeitplan

Inflationierung

Einnahme- und ausgaberelevant sind nicht die heutigen Einnahme- bzw. Kostenansätze, sondern die Einnahmen bzw. Kosten zum Zeitpunkt der Durchführung. Sowohl Kosten als auch geschätzte Verkaufspreise müssen also, soweit sie auf den heutigen Zeitpunkt abstellen, inflationiert werden und zwar jeweils auf den Zeitpunkt, in dem die Einzelmaßnahme durchgeführt wird. Im Rahmen der jetzt vorzulegenden KoFi wurde über den Betrachtungszeitraum 2019-2037 eine durchschnittliche Inflationsrate von 2 % unterstellt. Dieser Wert entspricht dem Inflationsziel der EZB („unter, aber nahe 2 %“). Würde z. B. eine Einzelmaßnahme wie der Bau einer Straße heute 10 Mio. € kosten und nach derzeitiger Zeitplanung in 10 Jahren durchgeführt werden, wären Kosten in Höhe von 12,09 Mio. €⁸⁶ zu erwarten und in die KoFi einzustellen.

Stellt sich nach 5 Jahren heraus, dass die Straße zu dem dann herrschenden Zeitpunkt immer noch 10 Mio. € kosten würde (d.h. die Baukosten für Straßen wären entgegen der Erwartung über 5 Jahre nicht angestiegen),

⁸⁵ Vgl. Gutachterausschuss für Immobilienwerte, Anlage 1

⁸⁶ 10 Mio. € x 1,02¹⁰

wären Kosten zum Zeitpunkt der Maßnahmendurchführung von nur noch 11,04 Mio. €⁸⁷ zu erwarten. Dieses einfache Beispiel, bei dem nur ein Parameter variiert wurde (erwartete und real eingetretene Kostensteigerung), zeigt bereits auf, dass die KoFi den laufenden Änderungen Rechnung tragen muss und regelmäßig, sowohl dem makroökonomischen Umfeld als auch den planerischen Änderungen angepasst und immer wieder neu aufgestellt werden muss. Die jetzt erstmalig aufgestellten Zahlen sind deshalb vorläufig, sondern werden sich im Zeitablauf ändern, wobei davon auszugehen ist, dass sich die prognostizierten Zahlen dann der Realität immer weiter annähern.

Sowohl die Ausgaben, die durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ausgelöst werden, als auch die Einnahmen, sind auf die oben skizzierte Weise inflationiert.

Finanzierungszinssatz

Wie bereits erläutert, fallen Einnahmen und Ausgaben zeitlich auseinander und eine Vorfinanzierung ist somit notwendig. Damit stellt sich die Frage, welcher Finanzierungszinssatz über die Laufzeit der Maßnahme anzusetzen ist. Eine Fortschreibung des jetzigen Niedrigzinsniveaus über die nächsten 18 Jahre erscheint nicht sachgerecht bzw. würde das Zinsänderungsrisiko komplett ausblenden. Andererseits würde eine Zinshöhe auf Grundlage des historischen, durchschnittlichen Finanzierungszinssatzes für kommunale Kredite das makroökonomische und geldpolitische Umfeld ausblenden, welches nur bedingt vergleichbar mit der Vergangenheit ist. Hinsichtlich des durchschnittlichen Finanzierungszinssatzes wurde deshalb ein Mittelweg beschritten und über die gesamte Maßnahmenlaufzeit ein Zinssatz in Höhe von 3 % p.a. zugrunde gelegt. Dieser Zinssatz liegt höher als derzeit für (kommunale) Zwischenfinanzierungen üblich und preist eine deutlich restriktivere EZB-Politik über die Maßnahmenlaufzeit ein.

Prognose der Neuordnungswerte und Ausgleichsbeträge

Erlöse aus Grundstücksveräußerungen determinieren in ganz entscheidendem Ausmaß die Höhe des wirtschaftlichen Ergebnisses. Hierbei wird die Landeshauptstadt Wiesbaden bzw. ihr Treuhänder nach dem Zwischenerwerb der Privatgrundstücke zum jeweiligen Anfangswert die Gesamtfläche in baureife Grundstücke und Gemeinbedarfsflächen parzellieren, erschließen und zum Neuordnungswert (Verkehrswert) verkaufen oder z. B. durch Erbbaurechtsverträge weitergeben. Dabei sind die Neuordnungswerte regelmäßig zu überprüfen und den aktuellen

⁸⁷ 10 Mio. € x 1,02⁵ (unter der Prämisse, dass bis Maßnahmendurchführung für die verbleibende Restzeit von 5 Jahren weiterhin eine Kostensteigerung für den Straßenbau von 2 % p. a. zu erwarten ist)

Marktgegebenheiten anzupassen. Aufgrund der derzeitigen Unsicherheit werden in der KoFi zwei Szenarien durchgerechnet:

Basisszenario

Derzeit wird von einem Neuordnungswert⁸⁸ innerhalb des Stadtquartiers von durchschnittlich **ca. 1000 € pro m²** der baureifen Grundstücke ausgegangen.⁸⁹ Bei den gewerblichen Baugrundstücken im Gewerbegebiet B1 wird durchschnittlich ein Wert von **ca. 560 € pro m²** angesetzt.⁹⁰ Im Gewerbegebiet B2 wird der derzeitige Bodenrichtwert der östlich gelegenen Bodenrichtwertzone von 110 € pro m² zugrunde gelegt.

Alternativszenario

Im Alternativszenario wird für das Stadtquartier ein Neuordnungswert von **875 € pro m²** und für das Gewerbegebiet B1 ein Neuordnungswert von **450 € pro m²** der baureifen Grundstücke zugrunde gelegt. Der Neuordnungswert des Gewerbegebietes B2 bleibt unverändert bei 110 € pro m².

In beiden Szenarien wurde hinsichtlich der Ausgleichsbeträge von einer entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerung für die Siedlung Am Fort Biehler von 150 € pro m² ausgegangen.⁹¹ Ferner wurden keine signifikanten entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen im Bereich der Freizeitgärten nördlich der A671 und im Gewerbegebiet B2 angenommen.

Zeitplan

Der Kosten- und Finanzierungsplanung ist ein Zeitplan hinterlegt, welcher auf den skizzierten Verfahrensschritten zu Beginn des Kapitels 6.5 aufsetzt. Dieser Zeitplan ist in stark vereinfachter Form in Abb. 98 wiedergegeben.

Inwieweit das jetzt prognostizierte wirtschaftliche Ergebnis mit dem real eintretenden Ergebnis übereinstimmen wird, hängt u. a. davon ab, ob der hinterlegte Zeitplan die Zukunft adäquat abbildet. Treten Verzögerungen

⁸⁸ Die nachfolgenden Neuordnungswerte beziehen sich auf das Basisjahr 2019. Die Einnahmen, die durch den Verkauf zum Neuordnungswert (Basis 2019) generiert werden, wurden in der KoFi in der bereits beschriebenen Weise inflationiert. Diese Vorgehensweise impliziert eine entwicklungsunbeeinflusste, jährliche Bodenwertsteigerung vom Jahr 2019 bis zum geplanten Verkaufszeitpunkt von durchschnittlich 2 %.

⁸⁹ Im Stadtquartier wurde im Durchschnitt eine GFZ von 2,5 zugrunde gelegt.

⁹⁰ Annahme für B1-Nutzung: Büro und Verwaltung, Maß der baulichen Nutzung: GFZ 2,4.

⁹¹ Auch die Ausgleichsbeträge beziehen sich auf das Basisjahr 2019 und wurden in der KoFi bis zum Zeitpunkt der voraussichtlichen Aufhebung der Entwicklungssatzung mit 2 % p.a. inflationiert.

bspw. bei dem Zielabweichungsverfahren oder bei der Bauleitplanung auf, werden sich Einnahmen aus Grundstücksverkäufen ebenfalls verzögern. Das heißt, die Ausgaben müssten über einen längeren Zeitraum vorfinanziert werden, was höhere Finanzierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis nach sich ziehen würde.

Zukünftige Kostensteigerungen, die Zinsentwicklung und die Preisentwicklung für Bauland sind hochgradig ungewiss. Sie haben aber entscheidenden Einfluss auf die Höhe des wirtschaftlichen Ergebnisses der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Rahmen der Trägerbeteiligungen haben die zuständigen städtischen Ämter ihre Bedarfe und teilweise hierzu auch Kostenansätze mitgeteilt. Die Kostenansätze wurden plausibilisiert und in der Regel übernommen, gegebenenfalls aber auch nach oben angepasst. Wurden keine Kostenansätze zur Verfügung gestellt, sind eigene Kostenansätze oder Schätzungen externer Planungsbüros zur Anwendung gekommen. Gleiches gilt für alle übrigen Einzelmaßnahmen, die zur Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme notwendig sind. Lagen keine aktuellen Kostenansätze vor, wurden historische Kostenansätze mittels Baupreisindizes auf das Jahr 2019 fortgeschrieben.

Die Ausgaben der Einzelmaßnahmen sind in 7 Kostengruppen zusammengefasst und den Einnahmen gegenübergestellt (vgl. Tab. 45). Sämtliche Ausgaben der Einzelmaßnahmen, die hinter den hier aggregierten Kostengruppen stehen, sind inkl. Umsatzsteuer und vom Jahr 2019 bis zum Jahr der voraussichtlichen Durchführung gemäß dem aufgestellten Zeitplan mit 2 % p.a. inflationiert.

Maßnahme	Ausgaben und Einnahmen in Mio. €	
	Basisszenario	Alternativszenario
Planungs- und Managementkosten	69,2	69,2
Grunderwerb	13,1	13,1
Bodenordnung	20,8	20,8
Technische Infrastruktur	247,2	247,2
Grünanlagen und Ausgleichsmaßnahmen	56,9	56,9
Soziale Infrastruktur	223,2	223,2
Finanzierungskosten	50,3	73
Ausgaben gesamt	680,7	703,4
Einnahmen aus Grundstücksverkäufen	561,1	484,5
Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen	11,4	11,4
Einnahmen gesamt	572,5	495,9
Defizit	108,2	207,5

Tabelle 45: Kosten- und Finanzierungsübersicht

Vor dem Hintergrund des derzeitigen Planungsstandes und obiger Annahmen entstehen durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Planungs- und Managementkosten⁹² in Höhe von ca. 69,2 Mio. €, die Kosten für den Grunderwerb belaufen sich auf ca. 13,1 Mio. €⁹³, für die Bodenordnung wurden ca. 20,8 Mio. €⁹⁴ ermittelt.

Die technische Erschließung (Entwässerung und Verkehrsinfrastruktur⁹⁵) beläuft sich auf ca. 247,2 Mio. €, hierfür wurden die Kosten für die offene Regenwasserableitung angesetzt. Bei einer Ableitung in Kanälen würden sich die Kosten für die technische Erschließung um ca. 30 Mio. € auf ca. 277,2 Mio. € erhöhen^{96,97}. Kosten für Grünanlagen und Ausgleichsmaßnahmen entstehen in Höhe von ca. 56,9 Mio. €. Für die soziale Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten etc.) entstehen Kosten in Höhe

⁹² Hierin enthalten sind u. a. Kosten der Voruntersuchung, Planungs- und Verfahrenskosten, Projektmanagement, Öffentlichkeitsarbeit, Vermarktung etc.

⁹³ Unter der Annahme, dass kommunale Flächen, wie allgemein üblich, unentgeltlich an den Entwicklungsträger übertragen werden.

⁹⁴ Hierin enthalten sind u. a. Kosten für Freilegung von Grundstücken, Entschädigungsleistungen an Betroffene, Kosten der Kampfmittelsondierung etc.

⁹⁵ Bezüglich der Verkehrsinfrastruktur wird unterstellt, dass (abgesehen von einem neuen Autobahnanschluss an die A671) keine neuen Brückenbauwerke insbesondere über die B455 errichtet werden müssen: Das Gleiche gilt für eine u.U notwendige Achsverlegung der B455. Dieleman et al. 2019:55 f., Anlage 2 Ferner liegt der Kosten- und Finanzierungsübersicht die Annahme zugrunde, dass die CityBahn-Trasse nicht aus der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme finanziert wird.

⁹⁶ Zu den Kosten der offenen und geschlossenen Regenwasserableitung: Aus dem Bruch, L. 2019:62 f., Anlage 6. (Die Differenz zwischen „offen“ und „Kanal“ ist in der Studie kleiner, als die Werte in diesem Bericht, da hier Planungskosten und Umsatzsteuer berücksichtigt sind. Ferner handelt es sich bei den Angaben in der Studie um nicht inflationierte Werte).

⁹⁷ Die höheren Erschließungskosten hätten zudem auch höhere Finanzierungskosten zur Folge.

von ca. 223,2 Mio. €⁹⁸. Die Finanzierungskosten wurden überschlägig in Höhe von ca. 50,3 (73)⁹⁹ Mio. € ermittelt. Insgesamt entsteht bei Umsetzung der Planung des Strukturkonzepts ein Kostenaufwand auf inflationierter Basis in Höhe von ca. 680,7 (703,4) Mio. €.

Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand werden Einnahmen durch Grundstücksveräußerungen in Höhe von ca. 561,1 (484,5) Mio. Euro ermittelt. Sollten Grundstücke im Erbbaurecht vergeben werden, reduzieren sich die Einnahmen im entsprechenden Umfang.

Ausgleichsbeträge wurden in der KoFi in Höhe von ca. 11,4 Mio. € eingestellt. Wie weiter oben bereits dargestellt, ist diese Einnahmequelle davon abhängig, ob

1. die Siedlung Am Fort Biehler überhaupt im Entwicklungsbereich liegt und
2. für den Fall, dass die Siedlung im Entwicklungsbereich bleibt, bzw. als Anpassungsgebiet erklärt wird, inwieweit die Landeshauptstadt Wiesbaden Gebrauch von § 154 und § 155 BauGB machen kann und will.

Sollten die Ausgleichsbeträge in Gänze oder in Teilen entfallen, würde sich das Defizit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entsprechend ausweiten.

Im Rahmen der nun vorgelegten ersten Fassung der KoFi zeigt sich ein Defizit in Höhe von ca. 108,2 (207,5) Mio. €. Betrachtet man die zur Realisierung des Stadtteils notwendigen und fachlich gewünschten Anforderungen im Kontext der mittelfristigen Finanzplanung des Haushalts der Landeshauptstadt Wiesbaden, sind über die bereits bewilligten bzw. ausgezahlten Mittel hinaus durchschnittlich ca. 5,9 (11,4) Mio. € jährlich über eine Laufzeit von 18 Jahren einzustellen. Eine Summe von 5,9 (11,4) Mio. € entspricht ca. 0,46 % bzw. 0,89 % des derzeitigen Haushalts der Landeshauptstadt Wiesbaden. Insofern erscheint das Defizit tragbar und damit die Maßnahme finanzierbar.

Aufgrund des Entwicklungsziels, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, könnten zusätzlich unterstützende Maßnahmen zur Errichtung u. a. des geförderten Wohnungsbaus notwendig werden. Eine Abgabe von Grundstücken unter dem Verkehrswert ist im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. BauGB nicht möglich bzw. kann nicht durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme finanziert werden. Vielmehr hat die Abgabe immer zum Verkehrswert zu erfolgen (§ 169 Abs. 8 S. 1 BauGB). Allerdings eröffnet § 169 Abs. 8 S. 2 BauGB in Verbindung mit § 154 Abs. 5

⁹⁸ Basis: 10.000 EW bei 2,1 EW / WE und 0,7 Kinder / WE; sowie der Annahme, dass 800 Haushalte kinderlos sind. Bei sozialen Einrichtungen, die voraussichtlich nicht vollständig durch „Kinder und Jugendliche des Ostfelds“ ausgelastet werden, wurden die Kosten nur anteilig angesetzt. Dies betrifft vor allem die weiterführenden Schulen.

⁹⁹ Werte, die nachfolgend in Klammern stehen, beziehen sich auf das Alternativszenario.

BauGB die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen den Teil des Kaufpreises, welcher der entwicklungsbedingten Werterhöhung entspricht, in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln. Über dieses Instrument könnte eine verbilligte Baulandbereitstellung dargestellt werden. Einnahmeausfälle würden über dieses Instrument zu Lasten des wirtschaftlichen Ergebnisses der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gehen.

Maßnahmen zur Defizitreduzierung

Trotz der grundsätzlichen Finanzierbarkeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld sollten angesichts der Höhe des Defizits die angenommenen Parameter und / oder Qualitätsstandards überprüft werden.¹⁰⁰ Zu prüfen wäre, ob das Defizit durch Optimierungen und Einsparungen reduziert werden kann.

Einnahmeseitig wurden bislang keine Fördermittel angesetzt. Sollten z. B. Mittel aus GVFG, Städtebauförderung, KfW-förderung oder anderen Fördertöpfen in Anspruch genommen werden können, reduziert sich das Defizit.

Einen besonders großen Einfluss auf das Defizit hat das Gewerbegebiet B2 (Dyckerhoffbruch). Das hohe Einzeldefizit dieses Gewerbegebietes hat verschiedene Gründe: Die Flächen, die für eine Nachverdichtung infrage kommen, sind relativ gering. Zudem dürften die Verkaufserlöse für diesen Bereich mit ca. 110 € / m² vergleichsweise niedrig ausfallen¹⁰¹. Niedrigen Einnahmen stehen jedoch hohe Kosten gegenüber, insbesondere für die Entwässerung¹⁰². Ein Verzicht auf das Gewerbegebiet B2 hätte eine deutliche Reduzierung des Defizites um ca. 57,9 Mio. € zur Folge.¹⁰³

Da der Beitrag von B2 zur Zweck- und Zielerreichung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vergleichsweise gering sein dürfte¹⁰⁴, bestehen erhebliche Zweifel, ob eine Entwicklung dieses Gebiets im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sinnvoll ist. Eventuell wäre der Einsatz anderer Instrumente des BauGB zur Entwicklung dieses Teilbereiches effizienter, zumal sich bereits jetzt sämtliche Flächen dieses Gebiets im kommunalen Besitz befinden und damit keine fehlende Mitwirkungsbereitschaft gegeben ist.¹⁰⁵

¹⁰⁰ z. B. Anzahl und Ausstattung von sozialer Infrastruktur in Hinblick auf die zugeordneten Freibereiche.

¹⁰¹ 110 €/m² bezieht sich auf das Basisjahr 2019.

¹⁰² Zu den vergleichsweise hohen Entwässerungskosten dieses Gebiets: Aus dem Bruch 2019:63, Anlage 6

¹⁰³ Ein Verzicht auf das Gewerbegebiet B1 hätte hingegen eine Ausweitung des Defizits zur Folge.

¹⁰⁴ Erwartet werden 500 neue Arbeitsplätze im Gebiet B2.

¹⁰⁵ Eine Entwicklung von B2 unter Einsatz anderer Instrumente des BauGB würde zwar nicht die hohen Entwässerungskosten reduzieren, aber würde die Möglichkeit eröffnen, große Teile der Erschließungskosten auf die späteren Eigentümer umzulegen, was im Kontext einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht möglich ist.

Weiteres Einsparpotenzial könnte sich ergeben, wenn dem Treuhänder von Seiten der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht benötigte Liquiditätsreserven zur Zwischenfinanzierung zinsfrei zur Verfügung gestellt werden. Dies ist vor dem Hintergrund zu betrachten, dass das Treuhandvermögen wirtschaftlich der Landeshauptstadt Wiesbaden zuzuordnen ist. Es wäre aus gesamtkommunaler Sicht für die Landeshauptstadt Wiesbaden nicht effizient, auf der einen Seite nicht benötigte Liquidität zu niedrigen oder unter Umständen negativen Zinsen anzulegen und auf der anderen Seite das Treuhandvermögen zu relativ höheren Zinsen über den Kreditmarkt zu finanzieren. Je nach Höhe der nicht benötigten Liquiditätsreserven könnte auf diesem Weg das Gesamtdefizit um bis zu 50,3 Mio. € bzw. 73 Mio. € reduziert werden.

Zusammenfassung

- Gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht ist bei dem Basisszenario unter den getroffenen Annahmen ein Defizit in Höhe von ca. 108,2 Mio. Euro zu erwarten. Trotz Defizit erscheint die Finanzierung gesichert. Somit steht die Finanzierung einer zügigen Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums nicht entgegen.
- Durch Konzentration auf das Stadtquartier A und die Gewerbefläche B1 ließe sich das Defizit signifikant reduzieren.

6.6 Abgrenzung des Entwicklungsbereichs (§ 165 Abs. 5 BauGB).

Der städtebauliche Entwicklungsbereich ist so zu begrenzen, dass sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen lässt.

Die Frage der sinnvollen und zweckmäßigen Abgrenzung wird im Rahmen der Erstellung der Entwicklungssatzung beantwortet werden. Zum jetzigen Zeitpunkt sind hierfür u. a. die Fragestellungen, ob das Gewerbegebiet B2 und / oder die Siedlung Am Fort Biehler weiterhin Bestandteil der Maßnahme sein sollen, von politischen Zielvorstellungen und Entscheidungen abhängig.

Neben den geplanten Siedlungsflächen sollten auch zusammenhängende Bereiche, die augenscheinlich nicht durch die Maßnahme in ihrer Nutzung geändert werden, Teil der Entwicklungssatzung sein. Ziel ist u. a. die Maßnahmen, die darauf abzielen, die Biotopverbindungen zu stärken oder die Ausgleichsflächen zu bündeln, besser aufeinander abzustimmen.

In der Vorlage zur Entwicklungssatzung wird ein entsprechender Abgrenzungsvorschlag enthalten sein.

6.7 Gesamtabwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung sind Bestandteil des weiteren Entscheidungsprozesses über die Beschlussfassung der in Aussicht gestellten Entwicklungssatzung. Sie fließen in die von der Stadtverordnetenversammlung vorzunehmende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ein.

6.7.1 Spezifisch enteignungsrechtliche Gesamtabwägung aller Gemeinwohlgesichtspunkte

Da bei der Frage, ob das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erfordert, bereits in Rechnung zu stellen ist, dass im Grundsatz alle Grundstücke im Entwicklungsbereich – erforderlichenfalls im Wege der Enteignung – in das Eigentum der Gemeinde überführt werden sollen (sog. Enteignungsrechtliche Vorwirkung - § 166 Abs. 3 Satz 1, § 169 Abs. 3 S. 1 BauGB), ist die Entwicklungssatzung am Maßstab der Enteignungsvoraussetzungen des Art. 14 Abs. 3 GG bezogen auf den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu prüfen (BverwG, Beschl. V. 08.07.2009, Az. 4 BN 12.09). Nur ein im Verhältnis zu entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen überwiegendes öffentliches Interesse ist als besonderes und als dringend zu qualifizierendes Interesse geeignet, den Zugriff auf privates Eigentum zu rechtfertigen. Nicht alles, was im öffentlichen Interesse liegt, weist die von der Verfassung vorausgesetzten Qualitätsmerkmale auf (vgl. BverwG, Beschl. V. 27.05.2004, Az. 4 BN 7.04).

Im Rahmen der eigentumsrechtlichen Abwägung ist sicherzustellen, dass ein Eingriff in das gemäß Art. 14 GG besonders geschützte Recht auf Eigentum generell zulässig und dem Grunde nach gerechtfertigt ist. Dementsprechend sind die Belange der Eigentümer zu würdigen, welche durch den Beschluss und die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme betroffen sein können und entsprechend ihrer Betroffenheit zu gewichten. Gegebenenfalls später nachfolgenden Enteignungsverfahren ist die Prüfung überlassen, ob das sich im Rahmen der Maßnahme konkretisierte Gemeinwohl dann den Zugriff auf das einzelne, konkrete Grundstück selbst erfordert.

Bereits die Festsetzung der Entwicklungssatzung selbst berührt die Belange der Eigentümer unmittelbar:

- Ihnen ist es verwehrt, vollumfänglich an den durch die Entwicklungsmaßnahme bewirkten Bodenwerterhöhungen zu partizipieren.
- Im Falle fehlender eigener Möglichkeiten und / oder Bereitschaft zur Entwicklung ihres Grundstücks im Sinne der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme, sind sie verpflichtet, dieses an die Gemeinde zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert abzugeben.

- Sie sind innerhalb des Entwicklungsbereichs besonderen Genehmigungsvorbehalten unterworfen.
- Die Belastbarkeit ihrer Grundstücke ist für die Dauer der Maßnahme eingeschränkt.

Die vorstehenden Einschränkungen werden indes bereits bei der Prüfung der Erforderlichkeit der Entwicklungsmaßnahme gewürdigt, indem festgestellt wird, dass die Maßnahme dem Wohl der Allgemeinheit dient und weder durch andere Instrumente noch an anderer Stelle im Gemeindegebiet wirksam umgesetzt werden könnte.

Des Weiteren sind im Rahmen der eigentumsrechtlichen Abwägung, die in diesem Untersuchungsbericht dargestellten Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme und die sich daraus ergebende planerische Grundkonzeption zu würdigen und den Belangen der Betroffenen gegenüberzustellen.

- Erheblich betroffen sind die Eigentümer, die ihr Grundstück selbst nutzen. Dies betrifft z.B. die Landwirte. Hierbei sind diejenigen Landwirte hervorzuheben, welche ihre Haupterwerbsflächen innerhalb des späteren Entwicklungsbereichs haben oder deren Flächen aufgrund der Nähe zu ihrem Betriebshof eine besondere Bedeutung zukommt.
- Weniger erheblich betroffen sind diejenigen Eigentümer, die ihr Grundstück verpachtet haben. Eine erhebliche Betroffenheit kann dann entstehen, wenn die Miet- oder Pachteinnahmen den Lebensunterhalt des Verpächters sichern.
- Am wenigsten betroffen sind diejenigen Eigentümer von Grundstücken, die nicht genutzt werden. Ein solcher Fall ist vorliegend jedoch nicht ersichtlich.
- Eigentumsrechtlich mittelbar betroffen sind die Pächter von Flächen innerhalb des späteren Entwicklungsbereichs. Hierbei ist die Betroffenheit je nach Umfang, in dem die Existenz oder langfristige Sicherung eines Betriebs oder die Nutzung angrenzender Eigentumsflächen von der Nutzung der betroffenen Pachtflächen abhängt, individuell zu bewerten.

Das Interesse an einer Beibehaltung des gegenwärtigen Eigentumsstatus überwiegt vorliegend nicht dem Allgemeinwohlinteresse an der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme.

In den Erörterungen mit den landwirtschaftlichen Pächtern wurde dargelegt, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden eine Reihe von landwirtschaftlichen Nutzflächen besitzt, die verpachtet sind. Aufgrund des Alters der Pächter oder der betrieblichen Entwicklung, werden regelmäßig Flächen an die Stadt zurückgegeben. Mit großer Sicherheit kann davon ausgegangen werden, dass über den Zeitraum von ca. 6 Jahren, bis die landwirtschaftlichen Flächen für eine Siedlungsentwicklung benötigt werden, ausreichend

Ersatzpachtfläche durch die Landeshauptstadt Wiesbaden bereitgestellt werden kann. Dabei sollen diese Ersatzpachtflächen in Abstimmung mit dem Pächter so gewählt werden, dass eine wirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen von dem jeweiligen Betriebshof ausgehend möglich ist.

Dem privaten Interesse an dem Erhalt der landwirtschaftlichen Pachtflächen kann die Stadt somit auch in Zukunft gerecht werden, jedoch nicht auf der derzeitigen Örtlichkeit. Die durchgängig geäußerte Mitwirkungsbereitschaft der landwirtschaftlichen Pächter zeigt, dass die Beibehaltung der derzeitigen Pachtverhältnisse nicht zentraler Gegenstand des privaten Interesses ist.

Entsprechend kann auch an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Interessen der landwirtschaftlichen Pächter nicht gegenüber dem Allgemeinwohlinteresse an der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme überwiegen.

6.7.2 Planungsrechtliche Abwägung

Gemäß § 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind vor Beschluss der Entwicklungssatzung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Rahmen der planerischen Abwägung werden die verschiedenen entscheidungsrelevanten öffentlichen und privaten Belange gegenübergestellt und gewichtet. Dies umfasst insbesondere die Interessen der Landwirtschaft und der lokalen Wirtschaft, ökonomische und soziale Interessen sowie verschiedene Aspekte des Natur-, Umwelt-, Arten- und Biotopschutzes, des Landschaftsschutzes, des Klimas und des Immissionsschutzes sowie das Bedürfnis nach flächen- und ressourcensparender Siedlungsentwicklung.

Die planungsrechtliche Abwägung ergibt, dass trotz verschiedener, der Planung entgegenstehender öffentlicher und privater Belange und Interessen, das öffentliche Interesse an der zügigen Entwicklung des neuen Stadtteils überwiegt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde ermittelt, dass in der Landeshauptstadt Wiesbaden ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten vorliegt (vgl. Kap. 6.3.1). Diese mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele, insbesondere der schnellen Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum, können nicht auf andere Art und Weise, z. B. durch Änderung des Flächennutzungsplans, einfache Bebauungspläne, Baulandumlegung oder städtebauliche Verträge erreicht werden.

Die Vereinbarkeit folgender öffentlicher Interessen bzw. des Allgemeinwohls sollen nachfolgend in der Abwägung nochmals herausgearbeitet werden:

- a) Erhalt der derzeitigen Klimafunktion des Untersuchungsgebiets versus erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten
- b) Schutz von Flora und Fauna versus erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten
- c) Schutz der landwirtschaftlichen Produktion versus erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten

Zu a)

Das Untersuchungsgebiet ist ein klimaökologisch bedeutsamer Raum, da dieses nicht nur Überströmungsbereich für die aus dem Taunus abfließende Kaltluft ist, sondern auch Kaltluft produziert. Diese Klimafunktion wird durch eine Bebauung in Teilbereichen geändert, indem der Abfluss von Kaltluft durch Gebäude verändert und die Produktion von Kaltluft auf einem Viertel der Gesamtfläche durch Baumaßnahmen ausfällt.

Das Fachgutachten Klima zur baulichen Entwicklung im Gebiet Ostfeld (vgl. Kap. 5.4 und Anlage 4) zeigt auf, dass sich die Änderung der Temperatur durch eine Bebauung im Vergleich zur derzeitigen Situation im Wesentlichen auf das Untersuchungsgebiet selbst beschränkt.

Die bodennahe Strömung der Kaltluft wird auch über das Untersuchungsgebiet hinaus geändert, indem eine Verringerung des Kaltluftvolumenstroms um 5 – 10 % noch in ca. 900 m Entfernung außerhalb dessen feststellbar ist. Die betroffenen Gebiete sind im Wesentlichen gewerblich genutzt. Eine Beeinträchtigung der Landeshauptstadt Mainz ist nicht gegeben. Gewerbegebiete dienen nicht dem Wohnen und gelten in den Nachtstunden nicht als Aufenthaltsräume, sodass eine Änderung der nächtlichen Wärmebelastung keine humanbioklimatischen Auswirkungen hat.

Entsprechend steht der Erhalt der derzeitigen Klimafunktion des Untersuchungsgebiets dem erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten nicht entgegen.

Zu b)

Mit dem Strukturkonzept werden durch das nördliche Gewerbegebiet und die Wohnbauflächen am Fort Biehler Ackerstandorte verloren gehen. Dies bedeutet insbesondere einen Verlust von Lebensstätten der Feldlerche. Der Gutachter geht insgesamt von einem Verlust von 25 Brutrevieren aus. Notwendig sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Herstellung eines Lebensstättenpotenzials für die Feldlerche. Dieses wird überwiegend oder gänzlich außerhalb des Entwicklungsbereiches zu

erbringen sein. Bis es zu einem Verlust der derzeitigen Lebensstätten der Feldlerche kommt, werden mindestens 6 Jahre vergehen. In dieser Zeit ist es möglich, im räumlichen Umfeld des Entwicklungsbereiches entsprechende Maßnahmen zur Herstellung neuer Lebensstätten für die Feldlerche durchzuführen. Eventuelle Auswirkungen des nördlichen Gewerbegebietes (B1) auf das Biotop Kalkofen oder Flächen der Wäschbachaue, sind im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Hier besteht die Chance, am Bestand orientierte hochwertige Lebensstätten und Verbindungslinien neu aufzubauen und somit eventuelle Auswirkungen zu kompensieren. Dies gilt auch für die Flächen im Bereich des Wäldchens am Fort Biehler und vor allem auch für die Flächen im Bereich der kleinteilig strukturierten Mischnutzungen beiderseits des Unteren Zwerchwegs.

Zudem besteht die Chance die verbleibenden ca. 100 ha landwirtschaftliche Fläche durch die Anlage von z. B. Blühstreifen und die Änderung des Düngemittleinsatzes für Flora und Fauna ökologisch aufzuwerten, sodass sich das Nahrungsangebot für z. B. Vogelarten so ändert, dass sich neue Arten, die ebenfalls gefährdet sind, hier ansiedeln.

Durch die weitere Planung und die Durchführung von entsprechenden Artenschutzmaßnahmen für die Eingriffe in das nördliche Gewerbegebiet (B1) und das Wohnbaugebiet am Fort Biehler kann sowohl dem Schutz von Flora und Fauna als auch dem erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten Rechnung getragen werden.

Durch die Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets an der Deponie bzw. der Recyclinganlage Dyckerhoffbruch (B2), wird in Flächen eingegriffen, wodurch komplexe natur- und artenschutzrechtliche sowie forstrechtliche Belange betroffen sind. Teile der Erweiterungsflächen sind derzeit natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmenflächen. Inwieweit der erhöhte Bedarf an Arbeitsstätten gegenüber der natur- und artenschutzrechtlichen Situation höherwertig ist, kann derzeit nicht abgeschätzt werden. Es ist daher zu prüfen, ob die Fläche B2 innerhalb der Grenzen des Satzungsgebietes für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme verbleiben soll. Insbesondere ist auch unsicher, ob für diesen Bereich aufgrund der besonderen natur- und artenschutzrechtlichen Problematik das Gebot einer zügigen Umsetzung gewährleistet werden kann. Eine Herausnahme aus dem Satzungsgebiet scheint auch möglich, da sich die Grundstücke des vorgesehenen Gewerbe- und Industriegebietes bereits im Besitz der Landeshauptstadt Wiesbaden befinden.

Zu c)

Durch die Entwicklungsmaßnahme wird in dem Bereich zwischen Wiesbaden-Erbenheim und Mz.-Kastel landwirtschaftliche Nutzfläche für Wohn- und Gewerbenutzung in Anspruch genommen. Der Verlust dieser landwirtschaftlichen Fläche kann nicht kompensiert werden. Durch einen Tausch mit Liegenschaften der Landeshauptstadt Wiesbaden kann der

Eigentumsverlust und der Verlust von Pachtflächen für die landwirtschaftlichen Pächter möglichst ausgeglichen werden.

Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungserweiterungen ist für die Landeshauptstadt Wiesbaden ein hohes Ziel, weshalb Maßnahmen zur Verdichtung von locker bebauten Wohngebieten in der Vergangenheit bevorzugt realisiert wurden und auch in der Zukunft noch realisiert werden. Die vorbereitenden Untersuchungen zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme haben jedoch aufgezeigt, dass diese Maßnahmen nicht ausreichen, um den erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten zu decken (vgl. Kap. 6.3.1).

Der Schutz der landwirtschaftlichen Produktion sowie die Vermeidung zusätzlicher Versiegelung überwiegen nicht dem erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten.

7. Fazit

Um hinreichende Beurteilungsgrundlagen für die Anwendung des Instruments einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu erhalten, hat die Landeshauptstadt Wiesbaden vorbereitende Untersuchungen für den Bereich Ostfeld durchführen lassen. Ziel der Voruntersuchungen war es, festzustellen ob die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen hat sich ergeben, dass die Voraussetzungen der Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB für die Flächen des Untersuchungsgebietes dem Grunde nach gegeben sind.

Nachfolgend werden die Erkenntnisse zusammenfassend dargestellt.

Abgrenzung eines potenziellen Entwicklungsbereichs

Vor der Festlegung des Entwicklungsbereichs sollte überlegt werden, ob alle Teilflächen des jetzigen Untersuchungsgebiets weiterhin Bestandteil des Entwicklungsbereichs bleiben. Denn zur Erreichung der Entwicklungsziele sind nicht alle Grundstücke im Untersuchungsgebiet erforderlich, weshalb Teilflächen des Untersuchungsgebiets aus dem Umgriff des möglichen Entwicklungsbereichs bis zum Satzungsbeschluss herausgenommen werden können. Beispielsweise spricht vieles dafür, die gewerbliche Baufläche B2 am Rande der Deponie nicht in das Satzungsgebiet einzubeziehen, nicht zuletzt, da die Landeshauptstadt Wiesbaden in diesem Bereich derzeit bereits Grundstücksbesitzer ist und daher ein separates Bauleitplanverfahren zügig durchgeführt werden kann. Unter Umständen ist eine Änderung des Regionalplanes für diesen Bereich nicht erforderlich. Dies ist in der Begründung der Entwicklungssatzung zu thematisieren.

Welche Abgrenzung eines Satzungsgebietes sinnvoll und zweckmäßig ist, ist im Rahmen der Erstellung der Entwicklungssatzung zu beantworten. Zum jetzigen Zeitpunkt sind hierfür u. a. die Fragestellungen, ob das Gewerbegebiet B2 und / oder die Siedlung Am Fort Biehler weiterhin Bestandteil der Maßnahme sein sollen, von politischen Zielvorstellungen und Entscheidungen abhängig

Nachweis des öffentlichen Interesses

Die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dient nach den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung der Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, sodass das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert.

Ergebnis der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Nutzungsberechtigten

Im Verlauf der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Alle Betroffenen wurden über die Durchführung einer Maßnahme informiert und nach ihrer Mitwirkungsbereitschaft gefragt. Einzelne Grundstückseigentümer, aber auch Pächter haben eine Mitwirkung an der Entwicklung des Bereichs Ostfeld sowohl grundsätzlich, als auch nach Darstellung der Planungsvorstellungen abgelehnt. Entwürfe von städtebaulichen Verträgen wurden noch nicht vorgelegt.

Es ist nach derzeitigem Stand der Gespräche nicht zu erwarten, dass sich die Landeshauptstadt Wiesbaden mit den Eigentümern von sogenannten Schlüsselgrundstücken im Untersuchungsgebiet vertraglich in absehbarer Zeit auf die städtebauliche Entwicklung einigen kann. Daher ist die zügige Umsetzung der Planungskonzeption ohne dieses Planungsinstrument in Frage gestellt.

Im Rahmen der Umsetzung des Satzungsbeschlusses zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme werden die Gespräche hierzu weitergeführt werden müssen.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die o.g. Ausführungen stehen unter dem Vorbehalt, dass die Belange der Raumordnung den Entwicklungszielen der Maßnahme nicht entgegenstehen. Dies ist derzeit der Fall. Somit ist eine Zielabweichungszulassung gem. § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) i. V. m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) erforderlich. Im Rahmen der Vorbereitung und Umsetzung der Entwicklungssatzung sind entsprechende Lösungsansätze mit der Genehmigungsbehörde zu erörtern und vorzubereiten. Es ist der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht möglich, sich dem allgemeinen Trend im Rhein-Main-Gebiet entgegenzustellen, ohne kommunale und regionale Verwerfungen zu provozieren.

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Nach Auswertung aller Belange sind keine Gesichtspunkte erkennbar, die in der Gewichtung gegenüber der gesamtstädtischen Betrachtung der Entwicklungsziele höher zu gewichten sind, so dass die Entwicklungsabsicht in Frage gestellt werden könnte.

Es sind kritische Einwände z. B. zum Themenkomplex Umwelt / Klima eingegangen, die entweder berücksichtigt werden konnten, oder es wurden Lösungswege bspw. Zur Optimierung aufgezeigt, die im weiteren Verfahren noch detaillierter zu behandeln sind.

Die Betrachtung der Betroffenen zeigt, dass im Untersuchungsgebiet Ostfeld nur wenige private Eigentümer oder sonstige Betroffene belastet werden würden, um die Entwicklungsziele zu erreichen, da sich der Großteil der Grundstücke bereits in öffentlicher Hand befindet. Für die wenigen Betroffenen sollten individuelle Lösungsansätze entwickelt werden, um negative Konsequenzen zu begrenzen, so dass keine unverträgliche Härte bei einzelnen Betroffenen zu erwarten ist.

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

Kosten- und Finanzierungsplanung

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen hat sich nicht nur gezeigt, dass ein öffentliches Interesse an der zügigen Entwicklung besteht, sondern auch, dass die Erforderlichkeit besteht, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Instrument anzuwenden, um die Entwicklungsziele zu erreichen. Gleichfalls wurde eine überschlägige Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt, um die fiskalische Bedeutung dieser Entwicklungsmaßnahme auch für die Landeshauptstadt Wiesbaden einschätzen zu können. Prognostiziert wird eine Unterdeckung der Entwicklungsmaßnahme in Höhe von ca. 108,2 (207,5) Mio. €. Das Defizit kann durch Maßnahmen zur Finanzierung und durch die Gebietsabgrenzung entscheidend reduziert werden.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden muss daher rechtzeitig im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung der Haushaltsplanaufstellung Vorsorge treffen, damit das zu erwartende Defizit im Treuhandvermögen gegebenenfalls durch finanzielle Mittel aus dem Haushalt ausgeglichen werden könnte. Hierzu bedarf es der Ausführungen in der Begründung der Entwicklungssatzung. Entsprechende Gespräche wurden bereits im Vorfeld mit der Kämmerei der Landeshauptstadt Wiesbaden vereinbart.

Empfehlung

Im Ergebnis zeigt sich, 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.

Auf der Grundlage dieses Berichts kann die Satzung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ostfeld vorgelegt werden.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A	Autobahn
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
AG	Arbeitsgemeinschaft oder Aktiengesellschaft
AKK	Amöneburg, Kostheim, Kastel
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem
AS	Autobahnanschluss
AZ	Aktenzeichen
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BG	Bedarfsgemeinschaft
BGH	Bundesgerichtshof
BGS	Brandt-Gerdes-Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH
BHKW	Blockheizkraftwerk
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BimSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung
BKA	Bundeskriminalamt
BK-Studie	Potenzialstudie zur Nachverdichtung von Großwohnsiedlungen in Wiesbaden
BMHW	Biomasseheizkraftwerk
BRD	Bundesrepublik Deutschland
bspw.	Beispielsweise
BvwerG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
B455	Bundesstraße 455
ca.	circa
CEF	continuous ecological functionality-measures
DBW	DBW Recycling GmbH & Co. KG

DB	Deutsche Bahn
dB	Dezibel (Maßeinheit für Lärm)
Dez.	Dezernat
DGB	Deutscher Gewerkschaftsbund
d.h.	das heißt
DTV	durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen
DWD	Deutscher Wetterdienst
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EG-Richtlinien	Richtlinien der europäischen Gemeinschaft
ELW	Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden
E-mobilität	Elektro-Mobilität
e.V.	eingetragener Verein
evtl.	eventuell
EW	Einwohner
EZB	Europäische Zentralbank
Ffm	Frankfurt am Main
FNP	Flächennutzungsplan
FTTH	Fibre to the Home
FWHKW	Fernwärmeheizkraftwerk
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GOK	Geländeoberkante
GVFG	Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz
GVBl	Gesetz,-und Verordnungsblatt
HA	Hessen Agentur
ha	Hektar
HGON	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
H-H	Haushalte
H LPG	Hessisches Landesplanungsgesetz

HLNUG	Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
Hrsg.	Herausgeber
IHK	Industrie und Handelskammer
inkl.	inklusive
insb.	Insbesondere
ISK	Ingenieurgesellschaft für Bau- und Geotechnik
i.V.	im Verzeichnis
k.A.	keine Angaben
Kap.	Kapitel
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
Kfz	Kraftfahrzeug
KieZ	Kinder-Eltern-Zentrum
KiTa	Kindertagesstätte
KoFi	Kosten und Finanzierungsübersicht
KV	Kompensationsverordnung
LEP	Landesentwicklungsplan
LH	Landeshauptstadt
LKW	Lastkraftwagen
LoRaWAN	long range wide area network
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LuftVG	Luftverkehrsgesetz
LuftVO	Luftverkehrsordnung
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
MVA	Müllverbrennungsanlage
Mz	Mainz
NABU	Naturschutzbund Deutschland e.V.
No2	Bezeichnung für Stickstoffdioxid
Nr.	Nummer
o.g.	oben genannt

o.J.	ohne Jahresangabe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
ÖV	öffentlicher Verkehr
p.a.	per anno
PCDD/F	Polychlorierte Dibenzodioxine und Dibenzofurane
PM10	Feinstaub (chem. Bezeichnung)
PV-Module	Photovoltaik Module
PVT-Module	Photovoltaik Thermie-Module
Rn.	Randnummer
ROG	Raumordnungsgesetz
ROP	Regionalplan
RP	Regierungspräsidium
S.	Seite
SEG	Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH
SEM	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
SGB	Sozialgesetzbuch
sog.	sogenannte
s.o.	siehe oben
s.u.	siehe unten
StAnz	Staatsanzeiger
STVV	Stadtverordnetenversammlung
TÖB	Träger öffentlicher Belange
TVM	Thermische Verwertung Mainz
u.a.	unter anderem
usw.	und so weiter
ÜPKKG	überörtliche Prüfung kommunaler Körperschaften
u.U.	unter Umständen
v. a.	vor allem
VA	Verfüllabschnitt
VEP	Verkehrsentwicklungsplan

VDI	Verein Deutscher Ingenieure
vgl.	vergleiche
WAAF	Wiesbadener Army Airfield
WE	Wohneinheiten
WHO	Weltgesundheitsorganisation
Wi	Wiesbaden
WiTcom	Wiesbadener Informations-, und Telekom- munikations GmbH
WiSoBoN	Wiesbadener sozialgerechte Bodennutzung
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie
z.B.	zum Beispiel
ZIV	Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH
z.T.	zum Teil
zzgl.	zuzüglich

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: – WISEK 2030+ - Thema Wohnen und Leben.....	2
Abbildung 2: Übersichtskarte Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	7
Abbildung 3: Luftbild des Untersuchungsgebiets	11
Abbildung 4: Wäschbachtal, Grünzug mit Gehölzstrukturen, Luftaufnahme Blickrichtung nach Osten	13
Abbildung 5: Sandabbau westlich des Untersuchungsgebiets	14
Abbildung 6: städtebauliche Barrieren, Nutzungen im Umfeld des Untersuchungsgebiet.....	16
Abbildung 7: Landwirtschaftliche Flächen, Blickrichtung Süden	19
Abbildung 8: Blick in das Biotop Kalkofen im nord-westlichen Untersuchungsgebiet.....	20
Abbildung 9: Verortung der Eignung der Erholungsnutzung im Untersuchungsgebiet.....	21
Abbildung 10: Lage des Untersuchungsgebiets innerhalb der Ortsbezirke ..	22
Abbildung 11: Liegenschaften der US Army	24
Abbildung 12: Lage der Deponie Dyckerhoffbruch	25
Abbildung 13: Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und Planungsebenen	26
Abbildung 14: Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (Auszug)	28
Abbildung 15: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächen- nutzungsplan 2010 (Auszug)	29
Abbildung 16: Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (Auszug)	33
Abbildung 17: Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2002	35
Abbildung 18: Landschaftsplan Fortschreibung: Planungskarte 2017/2018 ..	36
Abbildung 19: Künftiger Lückenschluss „Wallauer Spange“	40
Abbildung 20: Deponieerweiterungsflächen	41
Abbildung 21: Biotoptypen.....	46
Abbildung 22: Realnutzungskartierung 2014	47
Abbildung 23: Legende Realnutzungskartierung 2014	48
Abbildung 24: Abgrenzung der in den verschiedenen Jahren durchgeführten Erhebungsgebiete.....	50
Abbildung 25: Nachweise bemerkenswerter Tierarten im Nordteil des Untersuchungsgebiets	51
Abbildung 26: Nachweise bemerkenswerter Tierarten im Südteil des Untersuchungsgebiets	52
Abbildung 27: Legende zu den Abbildungen 25 und 26	53
Abbildung 28: Bewertung der naturschutzrechtlichen Restriktionen.....	55
Abbildung 29: Übersicht Altflächen im Untersuchungsgebiet	60
Abbildung 30: Geländestruktur, BGS Wasser 2019, S.8	61
Abbildung 31: Ausschnitt aus der Synthetischen Klimafunktionskarte für Wiesbaden.....	69
Abbildung 32: Ausschnitt aus der Klimabewertungskarte für Wiesbaden.....	70
Abbildung 33: Bahnlärm 24h - Tag	75
Abbildung 34: Bahnlärm Tag-Abend-Nacht	75
Abbildung 35: Bahnlärm Nacht in dB(A)	76

Abbildung 36: Bahnlärm höher/niedriger 45 dB(A).....	76
Abbildung 37: Industrielärm 24h-Tag in dB(A)	77
Abbildung 38: Industrielärm Nacht in dB(A)	77
Abbildung 39: Industrielärm höher/niedriger 55 dB(A)	78
Abbildung 40: Straßenverkehrslärm 24h-Tag	79
Abbildung 41: Straßenverkehrslärm > und < 55dB(A)	79
Abbildung 42: Straßenverkehrslärm Nacht in dB(A)	80
Abbildung 43: Umgebungslärm Straßenverkehr – in den Jahren 2012 und 2017	81
Abbildung 44: Überlagerung Umgebungslärm mit den Flugrouten Erbenheim.....	83
Abbildung 45: Stickstoffdioxid (NO ₂): Immissionszusatzbelastung durch die geplante MVA; Jahresmittelwerte der NO ₂ -Konzentration (iMA 2018)	85
Abbildung 46: Eigentumsflächen im Untersuchungsgebiet Ostfeld.....	94
Abbildung 47: Verteilung des Eigentums im Untersuchungsgebiet Ostfeld .	95
Abbildung 48: Landwirtschaftlich genutzte Flächen im Untersuchungsgebiet	98
Abbildung 49: Lageplan DBW	100
Abbildung 50: Siedlung Am Fort Biehler und Wäldchen sowie Freizeitgärten BlmA,	102
Abbildung 51: Entwicklung Wohnungsmarkt Wiesbaden 2007 – 2017, Hinweis: Jahresmieten 2017 geschätzt.....	106
Abbildung 52: Angebotsmieten nach Kreistypen 2004 bis 2017	107
Abbildung 53: Leistungsberechtigte SGB II, Arbeitslose SBG III und Beschäftigte ohne Berufsausbildung im Zeitverlauf, Wiesbaden	109
Abbildung 54: Eigentumsflächen in B1, Stadtquartier	126
Abbildung 55: Eigentumsflächen im Untersuchungsgebiet Ostfeld.....	127
Abbildung 56: Landwirtschaftlich genutzte Flächen im Untersuchungsgebiet	134
Abbildung 57: Sicherheitszonen Flugplatz Erbenheim.....	148
Abbildung 58: Projektzeitplan und Elemente der Beteiligung.....	156
Abbildung 59: Flyer Auftaktveranstaltung	157
Abbildung 60: Veranstaltungscollage zur Auftaktveranstaltung am 17. November 2017.....	158
Abbildung 61: Eindrücke der Auftaktveranstaltung	159
Abbildung 62: Veranstaltungscollage zu den Planungsworkshops und Politik-Foren 2018.....	160
Abbildung 63: Flyer BürgerWerkstatt	162
Abbildung 64: Veranstaltungscollage zur BürgerWerkstatt am 16. Juni 2018.....	163
Abbildung 65: Eindrücke der BürgerWerkstatt	164
Abbildung 66: Eindruck der Informationsveranstaltung der Bürgerinitiativen	165
Abbildung 67: Eindruck von Ostfeld vor Ort	165
Abbildung 68: Flyer der Informationsveranstaltung zum Strukturkonzept..	167

Abbildung 69: Veranstaltungscollage zur Vorstellung des Strukturkonzeptes am 5. April 2019	167
Abbildung 70: Eindrücke von der Info-Veranstaltung zum „Strukturkonzept“	168
Abbildung 71: Eindrücke aus den Impulsveranstaltungen	169
Abbildung 72: Startseite Online-Dialog Ostfeld.....	172
Abbildung 73: Startseite Newsletter Ostfeld	173
Abbildung 74: Startseite Homepage dein.wiesbaden.de/ostfeld.....	173
Abbildung 75: Plangrafik Entwicklungsszenario 1	179
Abbildung 76: Plangrafik Entwicklungsszenario 2	181
Abbildung 77: Plangrafik Entwicklungsszenario 3	183
Abbildung 78: Plangrafik Vorzugsszenario A.....	185
Abbildung 79: Plangrafik des aktualisierten Strukturkonzeptes	187
Abbildung 80: Anteil der Bauflächen im Verhältnis zur Größe des Untersuchungsgebiets	197
Abbildung 81: Plangrafik Strukturkonzept Beiplan Grünvernetzung und Klima.....	205
Abbildung 82: Nächtliche bodennahe Lufttemperatur (04:00 Uhr, 2 m über Grund in °C) nach Realisierung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und Differenz zwischen Vorzugsszenario und Ist-Situation (P1-A0; in K) ..	208
Abbildung 83: Nächtliche bodennahe Kaltluftströmung (04:00 Uhr, 2 m über Grund in m/s) nach Realisierung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und Differenz zwischen Vorzugsszenario und Ist-Situation (P1 – A0; in m/s)	209
Abbildung 84: Kaltluftvolumenstromdichte (04:00 Uhr, m ³ / ms) nach Realisierung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und Differenz zwischen Vorzugsszenario und Ist-Situation P1 – A0; in m ³ / ms	210
Abbildung 85: Differenz der Kaltluftvolumenstromdichte zwischen Planszenario und Ist-Situation P1 – A0; in %	211
Abbildung 86: Differenz der Kaltluftvolumenstromdichte zwischen Vorzugsszenario und Ist-Situation im Norden des Untersuchungsgebiets (P1 – A0; in %, 4:00 Uhr, m ³ / ms und 50 x 50 m – Rasterzellen mit Einwohnern	212
Abbildung 87: Differenz der Kaltluftvolumenstromdichte zwischen Vorzugsszenario und Ist-Situation im Süden des Untersuchungsgebiets (P1 – A0; in %, 4:00 Uhr, m ³ / ms und 50 x 50 m – Rasterzellen mit Einwohnern	212
Abbildung 88: Plangrafik Strukturkonzept Beiplan Mobilitätsnetz	233
Abbildung 89: Entwicklung der Anzahl als wohnungssuchend registrierter Haushalte 2008 – 2017.....	243
Abbildung 90: Entwicklung der Angebotsmieten in Wiesbaden 2009-2017	244
Abbildung 91: Entwicklung des Leistungsbezugs	245
Abbildung 92: Entwicklung des Bestands an Sozialwohnungen 2008-2018.....	246

Abbildung 93: Wohnbauflächenpotenziale bis 2025 (Bauleitplanverfahren eingeleitet) – ca. 3.000 WE – Stand 01.04.2019	253
Abbildung 94: Wohnbauflächenpotenziale ab 2025 (Bauleitplanverfahren sind einzuleiten bzw. langfristige Entwicklungsoptionen) – ca. 5.700 WE – Stand 01.04.2019	254
Abbildung 95: Impulsräume des WISEK 2030+	256
Abbildung 96: Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden, 2010.....	257
Abbildung 97: Verortung von Militärflächen im Stadtgebiet.....	259
Abbildung 98: Maßnahmenplan	269
Abbildung 99: Umsetzungsschritte.....	270
Abbildung 100: Auszug aus dem Gutachten zum entwicklungsunbeeinflussten Bodenwert (Anfangswert) für das Projektgebiet „Ostfeld/Kalkofen“	277

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Landesentwicklungsplan Hessen 2000, Darstellungen im Untersuchungsgebiet.....	28
Tabelle 2: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Darstellungen im Untersuchungsgebiet	31
Tabelle 3: Flächennutzungsplan 2010, Darstellungen im Untersuchungsgebiet.....	35
Tabelle 4: Auflistung aller rechtsverbindlicher Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet oder in unmittelbarer Nähe	37
Tabelle 5: Auflistung Ortssatzungen.....	38
Tabelle 6: Naturräumliche Gliederung	44
Tabelle 7: Übersicht über wichtige Richt-, Grenz- und Orientierungswerte in dB(A).....	73
Tabelle 8: Szenarien für eine Versorgung des Entwicklungsbereichs mit Wärme und Strom.....	89
Tabelle 9: Szenarien für eine Kommunikation, Beleuchtung und Wasserversorgung in 2030,.....	89
Tabelle 10: Strukturdaten Wiesbaden Ostfeld	91
Tabelle 11: Übersicht Eigentümergruppen in der Betroffenenbeteiligung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen	92
Tabelle 12: Eigentumsflächen im gesamten Untersuchungsgebiet Ostfeld in ha.....	95
Tabelle 13: Anzahl von Pächtern nach verschiedenen Gruppen	96
Tabelle 14: Landwirtschaftlich genutzte Flächen und ihre Pächter im Untersuchungsgebiet.....	97
Tabelle 15: Platzangebotsquoten je Stadtteil.....	103
Tabelle 16: Die 10 häufigsten Branchen bei Aufnahme einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung im Jahr 2017....	110
Tabelle 17: Nettobedarf Gewerbeflächen, p.a. (Quelle: Sonderauswertung der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen, empirica.....	111
Tabelle 18: Übersicht Stufe 1 + 2 der Betroffenenbeteiligung im Rahmen der Voruntersuchungen.....	118
Tabelle 19: Rückläufe und persönliche Gespräche Stufe 1	120
Tabelle 20: Rückläufe und persönliche Gespräche Stufe 2	121
Tabelle 21: Eigentumsflächen in B1, B2, Stadtquartier	126
Tabelle 22: Übersicht Befragungsergebnisse zur Mitwirkungsbereitschaft private Eigentümer.....	129
Tabelle 23: Übersicht Befragungsergebnisse zur Mitwirkungsbereitschaft öffentliche Eigentümer	130
Tabelle 24: Betrachtung der Flächenanteile der landwirtschaftlichen Pächter im Untersuchungsgebiet.....	133
Tabelle 25: Betrachtung der Existenzgefährdung im Zusammenhang mit den betroffenen landwirtschaftlichen Flächen	136
Tabelle 26: Steckbrief Auftaktveranstaltung	156
Tabelle 27: Steckbrief Planungsworkshops und Politik-Foren.....	159

Tabelle 28: Steckbrief BürgerWerkstatt	161
Tabelle 29: Steckbrief zur Informationsveranstaltung der Bürgerinitiativen	165
Tabelle 30: Steckbrief Info-Veranstaltung zum Strukturkonzept	166
Tabelle 31: Zusammenstellung der öffentlichen Veranstaltungen während der vorbereitenden Untersuchungen	171
Tabelle 32: Entwicklungsfläche	196
Tabelle 33: Flächenverteilung Strukturkonzept, nach Nutzungsbereichen, brutto-netto	198
Tabelle 34: Flächen Stadtquartier A.....	199
Tabelle 35: Wohndichten	200
Tabelle 36: Kindertagesstättenbedarf bei Faktor 0,7 Kinder je WE.....	221
Tabelle 37: Kindertagesstättenbedarf bei Faktor 1,0 Kinder je WE.....	221
Tabelle 38: Ermittlung des Bedarfs an Grundschulklassen.....	222
Tabelle 39: Ermittlung des Bedarfs an Grundschulen.....	222
Tabelle 40: Ermittlung des Bedarfs an weiterführenden Schulen	223
Tabelle 41: Vergleichende Prognosen der Bevölkerungsentwicklung für die Landeshauptstadt Wiesbaden.....	240
Tabelle 42: Vergleichende Darstellung - Prognosen der Wohnraumbedarfe	242
Tabelle 43: Vergleich tatsächlicher Kosten der Unterkunft nach Größe der Haushaltsgemeinschaft und Anzahl der Bedarfsgemeinschaften	245
Tabelle 44: Gegenüberstellung Potenziale und Bedarfsdeckung	262
Tabelle 45: Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	282

LITERATURVERZEICHNIS

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert am 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist.

Aus dem Bruch, L., Kraus, T. (2018): Entwässerungstechnische Studie. BGS Wasser GmbH (Hrsg.), Darmstadt 2019, Anlage 6.

BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. (2018.): 196. Vergleichende Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“ nach dem Gesetz zur Regelung der überörtlichen Prüfung kommunaler Körperschaften in Hessen, 27. April 2018.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2016): Angebotsmieten nach Kreistypen 2004 bis 2017, Bonn 2018.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2018): BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, Berlin.

Dehoust et. al (2019): Beschreibung und Einschätzung von bestehenden und geplanten Emissionsquellen im Umfeld des Entwicklungsbereichs Ostfeld. Öko-Institut e.V. Institut für angewandte Ökologie (Hrsg.), Darmstadt, 2019, Anlage 5.

Deutsche Bahn Netze (2019): Neubaustrecke Rhein/Main-Rhein/Neckar. Planfeststellungsabschnitt 0: Wallauer Spange. URL: <https://www.rhein-main-rhein-neckar.de/pfa-0-wallauer-spange.html>. Zugriff am 11.04.2019.

Deutscher Wetterdienst (2017): Modellbasierte Analyse des Stadtklimas als Grundlage für die Klimaanpassung am Beispiel von Wiesbaden und Mainz. Abschlusspaket zum Arbeitspaket 3 des Projekt Klimprax Wiesbaden/Mainz – Stadtklima in der kommunalen Praxis. Offenbach Main 2017.

Dieleman, et al. (2019): Verkehrsuntersuchung Ostfeld. ZIV - Zentrum für integrierte Verkehrssysteme (Hrsg.), Darmstadt, Anlage 2

Dr. Stefan Walter Benz + Walter GmbH (2018): Präsentation Green City Plan -Masterplan "WI Connect" Ausschuss für Umwelt, Energie und Sauberkeit der Landeshauptstadt Wiesbaden, 17. April 2018.

www.Flussgebiete.hessen.de (2014): Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen. Maßnahmenprogramm 2015-2021. Dezember 2014.

Frankfurter Rundschau (2013): Einbauküche und Doppelgarage. URL: <https://www.fr.de/rhein-main/wiesbaden/einbaukueche-doppelgarage-11282495.html>. Zugriff am 13.04.2019.

Gutachterausschuss für Immobilienwerte (2017): Gutachten 17-2017 über den entwicklungsunbeeinflussten Bodenwert (Anfangswert), Wiesbaden, Anlage 1

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2012): 1. Fortschreibung Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Rhein-Main, Teilplan Wiesbaden. Stand November 2012. URL: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/HMUELV/1._fortschreibung_lrp_ballungsraum_rhein-main_teilplan_wiesbaden.pdf. Zugriff am 13.03.2019.

Hessischer Staatsanzeiger (2016): Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 – Nr. 37/2016 -.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (1991): Luftreinhaltepläne nach Landesverordnung bis 2002. Ersterhebung zum Luftreinhalteplan Rhein-Main 1991.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Der Umweltatlas Hessen. URL: <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>. Zugriff am 13.04.2019.

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (2019): Landesplanungsportal Hessen. Landesentwicklungsplan Hessen. Drittes Änderungsverfahren 2018. URL: <https://landesplanung.hessen.de/lep-hessen/drittes-%C3%A4nderungsverfahren-2018>, Zugriff am 12.09.2018.

Hilgendorf, B. (2019): Sichtung und Aufarbeitung vorhandener Unterlagen zu Fauna und Flora mit vorläufiger Raumbewertung. Büro für angewandte Landschaftsökologie (Hrsg.), Eppstein, Anlage 3A.

Hilgendorf, B. (2019): Faunistische Bestandserhebung 2018 zur Schließung von Datenlücken im Bereich zusammenhängender Ackerflächen und im Bereich Fort Biehler. Büro für angewandte Landschaftsökologie (Hrsg.), Eppstein, Anlage 3B.

Hilgendorf, B. (2019): Überschlägige Bilanzierung der Vorzugsvariante nach hessischer Kompensationsverordnung (KV) vom 26. Oktober 2018. Büro für angewandte Landschaftsökologie (Hrsg.), Eppstein, Anlage 3C.

Hilgendorf, B. (2019): Entwurf eines überschlägigen Ausgleichskonzepts mit Schwerpunkt auf artenschutzrechtliche Maßnahmen und Maßnahmen in der Agrarlandschaft. Büro für angewandte Landschaftsökologie (Hrsg.), Eppstein, Anlage 3E.

Holm et al. (2018): Working Paper Forschungsförderung Nr. 063 – „Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten“, Hans Böckler Stiftung (Hrsg.), April 2018.

Immowelt.de (2019): Mietspiegel in Deutschland. URL: <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/deutschland/mietspiegel>. Zugriff am 13.04.2019.

Kirchner; J., Rodenfels, M. (2017): Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte, Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt, 06.04.2017.

Klein, P. (2005): Das Fort Biehler. In: festung-mainz.de [01.10.2005], URL: <http://www.festung-mainz.de/festung/fort-biehler.html>. Zugriff am 10.03.2019.

Klein, P., Lacoste, W. (2005): Fort Biehler. Ein Festungswerk zwischen Mainz, Mz-Kastel und Wiesbaden, 2005.

Kuttig, H. (2019a): Fachgutachten Klima zur baulichen Entwicklung im Gebiet Ostfeld der Landeshauptstadt Wiesbaden (Hrsg.), GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Anlage 4A.

Kuttig, H. (2019b): Gutachterliche Stellungnahme zur Lufthygiene im Gebiet Ostfeld – Landeshauptstadt Wiesbaden, GEO-NET Umweltconsulting GmbH (Hrsg.), Hannover, Anlage 4B.

Landeshauptstadt Wiesbaden (o.J.) Stadtplanungsamt. 2010 / 01 Recyclinganlage Dyckerhoffbruch im Ortsbezirk Mz-Amöneburg. Begründung B-Plan Recyclinganlage Dyckerhoffbruch, Wiesbaden 2010.

Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden (2013). Amt für strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik. Wiesbaden 2013.

Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden (2016): Industriestandort Wiesbaden stärken. Studie zur Unternehmensbefragung. Wiesbaden 2016. URL: https://www.wiesbaden.de/medien-zentral/dok/wirtschaft/Industriestandort_Wiesbaden_staerken_Ergebnisuebersicht_zur_Studie.pdf. Zugriff am 13.04.2019.

Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden (2018): Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge und Amt für Soziale Arbeit. Bericht Tagesbetreuung für Kinder 2017/18, September 2018.

Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden (2018): Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+. Wiesbaden 2018.

Müller-BBM (2010): BMHKW Wiesbaden. Errichtung und Betrieb des Biomasseheizkraftwerkes der ESWE BioEnergie GmbH in Wiesbaden. Immissionsprognose für Luftschadstoffe und Gerüche auf Basis prognostischer Windfeldmodellierungen. Bericht Nr. M84 392/2. 10. Februar 2010.

Regierungspräsidium Darmstadt (o.J.): Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen- Karten zu Kampfmittellokalisierung, Darmstadt.

Regierungspräsidium Darmstadt (o.J.): Lärmaktionsplan Hessen. Nachtragsplan der zweiten Stufe. Teilplan Eisenbahnverkehr und Gelände für industrielle Tätigkeiten für den Regierungsbezirk Darmstadt inkl. Der Ballungsräume Darmstadt, Frankfurt a.M., Offenbach und Wiesbaden. Stand 03. Oktober 2016. URL: <https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/RP%20DA%20LAP%20Schiene%20%2B%20Industrie%20Ballungsraum%202.Stufe%20RP%20DA.pdf>. Zugriff am 13.03.2019.

Regierungspräsidium Darmstadt (o.J.): Lärmaktionsplan Hessen. Teilplan Straßenverkehr (2.Stufe). Stand 21.03.2016. URL: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/LAP_Stra%C3%BCe%202.%20Stufe%20gesamt%20%28Leseversion%209.pdf. Zugriff am 13.03.2019.

Regierungspräsidium Darmstadt (o.J.): Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan, 2010. URL: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/regionalplanung/regionalplans%3BCdhessen>. Zugriff am 13.04.2019.

Regionalverband FrankfurtRheinMain (2019): Grundzüge der Planung – Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, Regierungsbezirk und Planungsverband. URL: <https://www.region-frankfurt.de/index.php?La=1&sNavID=1169.317&object=tx%7C1169.755.1%7C1169.31.1&sub=0>. Zugriff am 13.04.2019.

Richter et al. (2019): Beschreibung und Einschätzung von bestehenden und geplanten Emissionsquellen im Umfeld des Entwicklungsgebiets Ostfeld/Kalkofen. Darmstadt, 11. April 2019, Anlage 5.

Simons et al. (2018): Wohnungs-, Erwerbstätigen- und Flächenbedarfsprognose 2040 für die Stadt Wiesbaden – Endbericht -, empirica AG Forschung und Beratung (Hrsg.), Berlin 2018, Anlage 7.

Stadtforschung, S. W. (2017). Bauen und Wohnen. Wiesbaden.

www.Umweltatlas.Hessen.de (2019): Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie.

Van den Busch, U. (2018): Perspektiven der wirtschaftlichen Entwicklung für die Stadt Wiesbaden bis zum Jahr 2030 – Ha-Report Nr. 986. HA Hessen Agentur GmbH (Hrsg.), Wiesbaden 2018.

Van den Busch, U., Werner, A. (2016): Hessenreport 2016. Prognose zu Wirtschaft und Arbeitsmarkt in Hessen und seinen Regionen bis 2030 – HA-Report Nr. 986. HA Hessen Agentur GmbH (Hrsg.), Wiesbaden 2016

www.festungswelt.de (2018): Das Fort Biehler. URL: <http://www.festungswelt.de/deutschland/bieler.htm>. Zugriff am 25.05.2018. Zugriff am 25.05.2018.

www.wiesbaden.de (o.J.): detaillierter Wiesbadener Geschäfts- und Eingliederungsbericht SGB II – Jahresbericht 2017 (Aktualisierungen erscheinen immer im Mai des Folgejahres). URL: <http://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/gesellschaft/sozialplanung-entwicklung/content/beschaefigungsfoerderung.php>. Zugriff am 13.04.2019.

www.wiesbaden.army.de (o.J.): U.S. Army Wiesbaden. URL: <http://www.wiesbaden.army.mil/germaninfo/>. Zugriff am 29.5.2018.

www.statista.com (2019): Eigentümerquoten in Deutschland im Zeitraum von 1998 bis 2014 nach Bundesländern. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155713/umfrage/anteil-der-buerger-mit-wohneigentum-nach-bundesland/>. Zugriff am 13.04.2019.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2018): Erschließungsgebiet „Mz-Kastel-Ostfeld“ Denkmalkonzept, Stellungnahme vom 10.12.2018.

Landesamt für Denkmalpflege (o.J.): Denkmalkonzept – Grundlegende Überlegungen zur planerischen Gestaltung des Erschließungsgebietes als Teil einer historisch gewachsenen Kulturlandschaft, Eingang des Schreibens vom Juni 2018.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2018): Untersuchungsgebiet Ostfeld, Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz, 2017. Stellungnahme vom 10. Dezember 2018.

ANHANG

1. Strukturkonzept Plangrafik Ostfeld, pesch partner architekten
stadtplaner GmbH, Dortmund
Stand: April 2019
2. Strukturkonzept – Beiplan Grünvernetzung und Klima Ostfeld, pesch
partner architekten stadtplaner GmbH, Dortmund
Stand: April 2019
3. Strukturkonzept – Beiplan Mobilitätskonzept Ostfeld, pesch partner
architekten stadtplaner GmbH, Dortmund
Stand: April 2019
4. Eigentumsflächen im Untersuchungsgebiet Ostfeld,
Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH GmbH, Wiesbaden
Stand: Mai 2019

ANLAGEN

1. VERKEHRSWERTGUTACHTEN, Gutachterausschuss für Immobilienwerte, Wiesbaden
Stand: 18.07.2017
2. VERKEHRSunTERSUCHUNG, ZIV Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH, Darmstadt
Stand: 29.04.2019
3. ARTENSCHUTZGUTACHTEN, BILANZIERUNGS- UND AUSGLEICHSKONZEPT, Büro für Angewandte Landschaftsökologie Berthold Hilgendorf, Eppstein,
 - A. Sichtung und Aufarbeitung vorhandener Unterlagen zu Fauna und Flora mit vorläufiger Raumbewertung im Hinblick auf naturschutzrechtliche Restriktionen
Stand: 14.02.2019
 - B. Faunistische Bestandserhebung 2018 zur Schließung von Datenlücken im Bereich zusammenhängender Ackerflächen und im Bereich Fort Biehler
Stand: 14.02.2019
 - C. Überschlägige Bilanzierung der Vorzugsvariante nach Hessischer Kompensationsverordnung (KV) vom 26. Oktober 2018
Stand: 27.03.2019
 - D. Entwurf eines überschlägigen Ausgleichskonzeptes mit Schwerpunkt auf artenschutzrechtliche Maßnahmen und Maßnahmen in der Agrarlandschaft
Stand: 21.03.2019
4. KLIMAGUTACHTEN UND STELLUNGNAHME LUFTHYGIENE, GEONET Umweltconsulting GmbH, Hannover
 - A. KLIMAGUTACHTEN
Stand: 20.05.2019
 - B. GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR LUFTHYGIENE
Stand: 11.03.2019
5. BESCHREIBUNG UND EINSCHÄTZUNG VON BESTEHENDEN UND GEPLANTEN EMISSIONSQUELLEN IM UMFELD DES ENTWICKLUNGSGEBIETES,
Öko-Institut e.V., Darmstadt
Stand: 11.04.2019

6. ENTWÄSSERUNGSTECHNISCHE STUDIE, BGS Wasser GmbH,
Darmstadt
Stand: Januar 2019

7. WOHNUNGS-, ERWERBSTÄTIGEN- UND
FLÄCHENBEDARFSPROGNOSE 2040 FÜR WIESBADEN, empirica
AG, Berlin
Stand: September 2018

8. PERSPEKTIVEN DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG FÜR
WIESBADEN BIS ZUM JAHR 2030, Hessen Agentur GmbH,
Wiesbaden
Stand: März 2018

IMPRESSUM

Herausgeberin:



Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG)

Konrad-Adenauer-Ring 11, 65187 Wiesbaden

Telefon: (0611) 77 808 -0, info@seg-wiesbaden.de, www.seg-wiesbaden.de

Bernhard Benthien, Alexandra Hanusch, Michaela Maack, Joachim Mengden, Petra Moser, Ole Pelster, Silke Weygandt u.w.

Rechtsberatung:

Noerr

Noerr LLP

Dr. Holger Schmitz

Charlottenstraße 57, 10117 Berlin

Telefon: (030) 20 94 21 60, holger.schmitz@noerr.com