



Vorlage Nr. 20-V-04-0006

Tagesordnungspunkt 1

der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden-Erbenheim am 19. August 2020

Entwicklungssatzung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich "Ostfeld"

I. Es wird zur Kenntnis genommen, dass

1. aufgrund der großen Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsstätten das dafür vorhandene planerische Potential strukturell und bei weitem nicht ausreicht.
2. um das Ziel zu erreichen, den dringend benötigten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten zu decken, eine zügige Durchführung der erforderlichen Maßnahmen sowie der Aufbau wirkungsvoller Strukturen und Prozesse auf Seiten der Landeshauptstadt Wiesbaden gleichermaßen wie bei der Entwicklungsträgerschaft notwendig sind.
3. eine zügige und effektive Umsetzung der Ziele nur durch eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) zu erreichen ist.
4. mit Verfügung des Oberbürgermeisters vom 05.02.2020 eine Projektorganisation (Lenkungsgruppe, Gesamtprojektleitung, Steuerungsgruppe) festgelegt ist und die Gesamtleitung und Verantwortlichkeit Dezernat IV übertragen wurde. Mit Beschluss der Lenkungsgruppe vom 16.06.2020 sind folgende Arbeitsgruppen eingerichtet worden:
 - AG Mobilität,
 - AG Finanzen,
 - AG Liegenschaften
 - AG XY
5. alle über die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) abrechnungsfähigen Kosten über ein Treuhandkonto abgerechnet werden.

II. Es wird beschlossen:

6. Die im Abschlussbericht (Anlage A) dargestellten und zur Kenntnis genommenen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zur Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Bereich „Ostfeld/Kalkofen“ (Beschluss Nr. 0231 der Stadtverordnetenversammlung) werden beschlossen. Sie dienen gemäß

§ 165 Abs. 4 BauGB als Grundlage des Entwurfs der Satzung über die förmliche Festlegung der städtebaulichen Entwicklungssatzung Ostfeld.

7. Die im Rahmen der Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden in die spezifisch eigentumsrechtliche Abwägung und in die planerische Abwägung gem. § 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB eingestellt und wie in den Anlagen C, D und G vorgeschlagen entschieden.
8. Die Entwicklungssatzung „Ostfeld“ (Anlage B) wird einschließlich der in den Plänen dargestellten Gebietsabgrenzung gemäß § 165 Abs. 6 BauGB beschlossen. Der Magistrat (Dezernat IV/ 61) wird beauftragt, den Beschluss über die Entwicklungssatzung ortsüblich bekannt zu machen, sobald der Genehmigungsbescheid über die Zielabweichung von der oberen Landesplanungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) vorliegt. Ab der Bekanntmachung ist die Entwicklungssatzung mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.
9. Die in der Anlage B beigefügte Begründung zur Entwicklungssatzung „Ostfeld“ wird beschlossen.
10. Mit der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme wird ein treuhänderisch agierender Entwicklungsträger gemäß § 167 BauGB beauftragt. Der Magistrat (Dezernat IV/61) wird beauftragt, mit der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH einen Treuhandvertrag zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme abzuschließen.
11. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage E) wird grundsätzlich genehmigt. Die Gremien werden über jährliche Berichte zum Stand der Maßnahme einschließlich aktualisierter Kosten- und Finanzierungsübersichten informiert. Die Stadtverordnetenversammlung ermächtigt den Treuhänder notwendige Mittel nach Maßgabe der Lenkungsgruppe gemäß Ziff. 12 zur Zwischenfinanzierung am Kreditmarkt aufzunehmen.
12. Die Lenkungsgruppe - bestehend aus den hauptamtlichen Magistratsmitgliedern - entscheidet auf der Basis der jährlichen Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Wirtschaftsplan über die Höhe der jährlich notwendigen Kreditaufnahme am Kreditmarkt durch den Treuhänder. Die Projektorganisation (Anlage H) gilt bis zum Abschluss der Maßnahme.
13. Der Magistrat (Dezernat IV) wird beauftragt, alle geeigneten Fördermöglichkeiten auszuschöpfen und die Mitgliedschaft der Landeshauptstadt Wiesbaden im „Großen Frankfurter Bogen“ durch Unterzeichnung der Partnerschaftsvereinbarung sicher zu stellen. Es wird z. Kts. genommen, dass Förderanträge für das Landesprogramm „Nachhaltiges Wohnumfeld“ (Förderung von Konzepten & Baulanddialogen) im Rahmen des "Großen Frankfurter Bogens" geprüft und beantragt werden.
14. Es erfolgt vorübergehend eine Vorfinanzierung im Haushalt 2020/21 (Anlage F) in Höhe von insgesamt 5,4 Mio. € (1,7 Mio. € 2020, 3,7 Mio. € 2021). Die Vorfinanzierung wird durch spätere, höhere außerordentliche Erträge ausgeglichen. Fördermittel werden additiv bereitgestellt.
15. Die konkrete finanztechnische Umsetzung erfolgt in Abstimmung zwischen Dezernat III/20 und Dezernat IV.

16. Die Rückführung der seit 2017 bei Dezernat I und Dezernat V (Dez I mit 2,14 Mio. € und Dez V mit 0,3 Mio. €) mit Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0231 vom 29.06.2017, Nr. 0025 und 0028 vom 14.02.2019 für das Projekt bereitgestellten Mittel von 2,44 Mio. € erfolgt an den städtischen Haushalt, sobald entsprechende Kreditmittel auf dem Treuhandkonto zur Verfügung stehen.
17. Der Magistrat (Dezernat IV) wird beauftragt, die im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden stehenden Grundstücke, die im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung gelegen sind, dem Treuhandvermögen zur Verfügung zu stellen, indem er diese unentgeltlich in das Treuhandvermögen überträgt.
18. Der Magistrat/ (Dezernat IV/ 23) wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Entwicklungssatzung mitzuteilen und hierbei die betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen, damit dieses den Entwicklungsvermerk gemäß § 165 Abs. 9 BauGB in das Grundbuch der betroffenen Grundstücke einträgt.
19. Der Magistrat (Dezernat IV) wird beauftragt insbesondere folgende Verfahren zur Umsetzung der beabsichtigten Planung des Entwicklungsgebietes Ostfeld durchzuführen:
 - Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG);
 - Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Wiesbaden;
 - Teillöschungsverfahren, um die Flächen für die bauliche Nutzung innerhalb des Entwicklungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet "Stadt Wiesbaden" Zone II herauszulösen.
 - Aufstellung der Bebauungspläne
20. Der Magistrat (Dezernat IV) wird beauftragt den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben, deren bewirtschaftete Fläche innerhalb des Geltungsbereichs der Entwicklungssatzung liegt und die von der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme betroffen sind, soweit möglich adäquate Tauschflächen anzubieten.
21. Der Magistrat wird beauftragt, gemeinsam mit den Ortsbeiräten und unter Beteiligung der breiten Öffentlichkeit den Prozess der Namensfindung sowohl für das Stadtquartier als auch für das Gewerbegebiet westlich von Erbenheim zu steuern und dabei die städtebaulichen Ergebnisse aus den Wettbewerben zu Grunde zu legen.

Protokollnotiz Nr. 0030

1. Der Ortsbeirat nimmt die Ausführungen von Herrn Stadtrat Kessler, dem Stadtplanungsamt und der SEG zur Kenntnis.
2. Der Tagesordnungspunkt wird auf die kommende Sitzung am Dienstag, 25.08.2020 verschoben.

Verteiler:

1005 Wv. + z.d.A.

Reinsch
Ortsvorsteher