



Vorlage Nr. 20-V-04-0006

## Tagesordnungspunkt 18

### der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden-Erbenheim am 25. 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 Partnerschaftvereinbarung 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.

### **Beschluss Nr. 0051**

1. Der Ortsbeirat Erbenheim nimmt die Sitzungsvorlage Nr. 20 - V - 04 - 0006 (Entwicklungssatzung zum städtischen Entwicklungsbereich „Ostfeld“) zur Kenntnis.

2. Diese Sitzungsvorlage ist nach unserem derzeitigen Informationsstand nicht zustimmungsfähig. Dies erscheint uns nach dem bisherigen Beratungsverlauf auch nicht so eilbedürftig, dass die Entscheidung kurzfristig getroffen werden müsste.

Begründung:

Dem OBR Erbenheim wurden entscheidungsrelevante Unterlagen vorenthalten (u.a. SV Nr. 20 - V - 04 - 0007 vom Juni 2020 sowie die verschiedensten Gutachten). Nach der Stellungnahme des Finanzdezernats vom 03.07.2020 muss „die Entscheidung über das Groß-Projekt Ostfeld im Kontext der Finanzierung aller anderen Groß-Projekte getroffen werden“. Dies ist nach unserer Einschätzung erst nach der Entscheidung über die City-Bahn frühestens Ende November 2020 möglich. Bis dahin dürften auch die finanziellen Auswirkungen der Corona-Krise zuverlässiger zu kalkulieren sein und das Ergebnis des geplanten „Kassen-Sturzes“ vorliegen. Erst dann steht wohl fest, was sich die Stadt noch leisten kann/will.

Wir empfehlen zu prüfen, ob es nicht doch Sinn macht, das Gebiet „B 1 - Gewerbe-Dienstleistung“ mit 26,5 ha Fläche aus dem Geltungsbereich der Entwicklungssatzung herauszunehmen. Es erscheint uns zweifelhaft, ob die (durchaus erstrebenswerte) Umsetzung des BKA Gegenstand einer „SEM“ sein muss.

Wir können die Eigentümer der in diesem Bereich liegenden privaten Grundstücke durchaus verstehen, dass sie mit den eingefrorenen niedrigen Grundstückspreisen nicht die Umsiedlung einer Behörde subventionieren wollen. In diesem Zusammenhang ist auch zu klären, wie damit umgegangen wird, dass auch die öffentlichen Grundstückseigentümer erklärt haben, nur unter bestimmten Voraussetzungen ihre Grundstücke zu derart niedrigen Preisen in die Stadtentwicklungsmaßnahme einzubringen. Interessieren würde uns auch die Frage, ob überhaupt genügend geeignete Grundstücksflächen für tauschwillige private Eigentümer verfügbar sind.

Ein für Erbenheim besonders gravierendes Problem ist die Verkehrssituation, die bereits heute dramatisch ist. Dass es durch die Erschließung des „Ostfeldes“ - unabhängig vom Ausbau der A 66 - zu weiteren Verkehrsverlagerungen und erheblichen Belastungen des angrenzenden Straßennetzes (Erbenheim/Hochfeld/Berliner Straße usw.) kommen wird, räumen unseres Wissens sogar die Verkehrsgutachter ein. Dies ist so nicht hinnehmbar. Hier bedarf es nach unserer Auffassung einer überzeugenden Gesamtkonzeption, die deutliche Verbesserungen aufzeigt und die kurzfristig (nicht erst 2030) vorzulegen ist.

Im Rahmen der aktuellen Corona-Situation kam und kommt es vermutlich zukünftig notwendigerweise zu verschiedenen Veränderungen der Arbeitswelt. Als gravierend anzuführen ist dabei die zunehmend hohe Zahl von Home-Office-Arbeitsplätzen. Renommierte Forscher prognostizieren dadurch für die Zukunft eine Abnahme der benötigten Büroflächen, ein Bedarf an größerem Wohnraum und möglicherweise noch weitergehende Veränderungen. Inwieweit dieser aktuellen Entwicklung innerhalb der letzten Monate auch bezüglich Wohnungsbedarf und Veränderung der Wohnungsgrößen Rechnung getragen wurde ist nicht erkennbar. Auch ist nicht erkennbar, ob dies im Rahmen einer Evaluation des Gesamtprojektes vorgesehen ist.

Mittlerweile gibt es Hinweise darauf, dass ein wesentlicher Teil (ca. 35%) des geplanten Gebietes nicht bebaut werden darf. Grund hierfür ist die anscheinend bis dato nicht geklärte Problematik der Auswirkungen Flugrouten und Fluglärm, ausgehend vom US-Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim. Hier gibt es anscheinend privat finanzierte Untersuchungen, die entgegen der offiziell vorliegenden Aussagen, davon ausgehen, dass ein entsprechender Bereich möglicherweise nicht bebaut werden darf. Angeblich wurden diese Untersuchungsergebnisse der SEG/der LH Wiesbaden ebenfalls frühzeitig vorgelegt. Auch hieraus ergeben sich nach Meinung des OBR Erbenheim weitergehende Fragen, die bis zum jetzigen Zeitpunkt nur unzureichend oder überhaupt nicht abschließend geklärt sind.

Wir möchten uns auf die vorstehend dargestellten Punkte beschränken, obwohl es noch zahlreiche klärungsbedürftige Fragen (wie zusätzliche Luftbelastungen, Mikro-Klima, Lärmschutz, Flugrouten, Auswirkung Recycling-Anlage usw.) gibt.

Verteiler:

Dez. IV            z.w.V.

Magistratsbüro per Mail      z.K.

1005            z.d.A.

Reinsch  
Ortsvorsteher