



Vorlage Nr. 20-V-04-0006

Tagesordnungspunkt 4

der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Mainz-Kastel am 15. September 2020

Entwicklungssatzung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich "Ostfeld"

Beschluss Nr. 0078

Der Sitzungsvorlage Nr. 20-V-04-0006 wird in der vom Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr vom 08.09.2020 mit Beschluss Nr. 0183 geänderten Fassung zugestimmt:

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
5. alle über die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) abrechnungsfähigen Kosten über ein Treuhandkonto abgerechnet werden.

II. Es wird beschlossen:

1. Die im Abschlussbericht (Anlage A zu Vorlage) 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.
2. 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 zur Vorlage vorgeschlagen entschieden.
3. Die Entwicklungssatzung „Ostfeld“ (Anlage B zur Vorlage) 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.
4. Die in der Anlage B zur Vorlage beigefügte Begründung zur Entwicklungssatzung „Ostfeld“ wird beschlossen.
5. 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.
6. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage E zur Vorlage) wird 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 des Magistrats gemäß II.7 zur Zwischenfinanzierung am Kreditmarkt aufzunehmen. Der Magistrat (Dezernat IV und Dezernat III/20 in Verbindung mit der SEG) wird beauftragt, die Haushaltsauswirkungen für die Ergebnis- und Finanzplanung aufzustellen.
7. 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 zur Vorlage) gilt bis zum Abschluss der Maßnahme.
8. 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.

9. Es erfolgt vorübergehend eine Vorfinanzierung in den Haushalten 2020/2021 (Anlage F zur Vorlage) 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. Die Abrechnung erfolgt nach IST-Aufwand.
10. Die konkrete finanztechnische Umsetzung erfolgt in Abstimmung zwischen Dezernat III/20 und Dezernat IV.
11. 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. Die Umsetzung erfolgt im Kontext der von Dezernat IV und Dezernat III/20 in Verbindung mit der SEG aufzustellenden Haushaltsauswirkungen für die Ergebnis- und Finanzplanung.
12. 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.
13. 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.
14. 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;
 - Teillösungsverfahren, um die Flächen für die bauliche Nutzung innerhalb des Entwicklungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet "Stadt Wiesbaden" Zone II herauszulösen.
 - Aufstellung der Bebauungspläne
15. Der Magistrat 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.
16. 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 unbeschadet der diesbezüglichen Regelungen der Hessischen Gemeindeordnung und des geltenden Stadtrechts zur Verteilung der Kompetenzen zur Straßenbenennung zu steuern und dabei die städtebaulichen Ergebnisse aus den Wettbewerben zu Grunde zu legen.

17. Wirkungen auf den Ergebnishaushalt aus dem Projekt Ostfeld gelten für die Gesamtlaufzeit des Projektes als Vorabdotierung und sind vorab der Berechnung des Dezernatsbudgets zu berücksichtigen.

III. Der Sitzungsvorlage 20-V-04-0006 werden weitere Beschlusspunkte hinzugefügt:

Das Projekt Ostfeld wird auf Grundlage der fünf *Themenfelder für mehr Nachhaltigkeit* entwickelt.

1. Lebendige Stadt

- a) Als quantifizierte Zielgröße gelten 8000 bis 12000 Bewohner*innen. Die qualitativen Zielgrößen haben dasselbe Gewicht. In der Planung sind alle Parameter zu berücksichtigen und integriert zu optimieren. Eine Abwägung der quantifizierten und qualitativen Zielgrößen wird vorgenommen.
- b) Im Laufe des fortfolgenden Verfahrens sind vertiefende Gutachten insbesondere zu Immissionen bzw. (Flug-)Lärm zu erstellen, um die Auswirkungen zu beurteilen. Durch ggf. Anpassung der Planung anhand der Ergebnisse der Gutachten muss gewährleistet werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Es ist Ziel der Landeshauptstadt Wiesbaden, dass die Sichtflugroute (VFR Flight Route) verlagert wird.
- c) An dem gesamten Prozess der Planung und Umsetzung ist von Anfang an eine regelmäßige Beteiligung des Gestaltungsbeirats unter Einbeziehung jeweils eines Vertreters der Stadtverordneten-Fraktionen insbesondere zu den Meilenstein-Entscheidungen sicherzustellen.
- d) Zur Sicherung der architektonischen Qualität und Vielfalt erfolgt die Vergabe kleinteilig und auf der Grundlage von Wettbewerben. Über die Kriterien der Vergabe von Grundstücken entscheidet die Stadtverordnetenversammlung. Die mit der Vergabe verbundenen Ziele sind wirksam zu sichern.
- e) Über den gesamten Planungsprozess ist eine umfassende Bürgerbeteiligung zu organisieren, in die auch alle gesellschaftlichen Institutionen der Stadt (IHK, HWK, BUND, NABU etc.) eingebunden werden. Begleitende Informationsveranstaltungen (analog der bisherigen IMPULSE) werden weitergeführt.
- f) Um das Bebauungsgebiet vom Lärm der umliegenden Autobahnen und Straßen zu schützen, werden geeignete aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen.
- g) Mindestens 30 % der Wohnungen sind für sozialgebundenes Wohnen möglichst langfristig, auch über die gesetzlichen Regelungen hinaus, zu sichern. Darüber hinaus werden 10 % gemeinwohlorientierte Wohnformen wie Genossenschaftswohnungen, Mehrgenerationenhäuser, Projekte von Wohninitiativen, Bundeswohnungen u. ä. angestrebt sowie öffentlich oder gemeinwirtschaftlich kontrolliertes Eigentum durch Vergabe in Erbpacht. Zielmieten aller öffentlich geförderten Wohnungen sind diejenigen, die zum Zeitraum der Realisierung für soziales Wohnen in der ganzen Stadt festgelegt sind. Organisatorisch unterstützt werden darüber hinaus auch Privatinvestitionen von Wohngenossenschaften oder sonstigen Bauinitiativen.
- h) Die Planung muss eine gute soziale Mischung auch räumlich sicherstellen, eine Konzentration sozialen Wohnens im Stadtteil oder in den Quartieren ist zu verhindern. Die Realisierung verschiedener Wohnformen in einem Gebäudekomplex ist zu fördern.
- i) Um eine Vielfalt der Wohnformen zu ermöglichen, erfolgen Vergaben vorrangig auf dem Wege der Konzeptvergabe.

- j) Der Magistrat wird beauftragt, eine Studie zur Erhebung des tatsächlichen Wohnungsgrößen-Bedarfs in Wiesbaden durchzuführen. Die Ergebnisse sind in die weitere Bearbeitung des Projekts Ostfeld zu integrieren, um sicherzustellen, dass nicht am Bedarf der Menschen vorbei geplant wird. Die soziale Infrastruktur ist im Laufe der weiteren Planungen an die konkreten Wohnungsgrößen und die Mischung der Wohnformen anzupassen.

2. Klimaausgeglichenes Stadtgrün

- a) Der gesamte Planungsprozess wird von externen Klimaexpert*innen begleitet, um die ökologischen und klimatischen Auswirkungen aller Planungsschritte und Entscheidungen zu prüfen, Empfehlungen für Anpassungen zu geben und die Planungsverantwortlichen entsprechend zu beraten.
- b) Für die Freiraumplanung ist ein europaweiter Ideenwettbewerb durchzuführen.
- c) Im Rahmen eines klimaausgeglichenen Freiraumkonzeptes für das Ostfeld wird neben einer klimawirksamen Gestaltung der durchgehend vernetzten Grünstrukturen, die Verdunstung und Verschattung begünstigen, gezielt die biologische Vielfalt im Quartier gefördert (z.B. durch artenreiche und bienenfreundliche Blühwiesen, kleinteilige Sukzessionsflächen, Animal Aided Design etc.).
- d) Drei Viertel des gesamten Untersuchungsgebietes bleiben frei von zusätzlicher Bebauung. Bei den neu zu verpachtenden landwirtschaftlichen Flächen wird angestrebt, sie unter der Maßgabe zu verpachten, dass dort von den Pächter*innen ökologischer Landbau betrieben wird.
- e) Durch die Entwicklung des neuen Stadtteils wird auf regionalplanerischer Ebene „Regionaler Grünzug“ in Anspruch genommen, der mindestens flächengleich zu kompensieren ist. Die Kompensation soll im gleichen Naturraum und möglichst nahen Umfeld der Siedlungsentwicklung erfolgen.
- f) Von Norden nach Süden wird ein durchgehender, biologisch hochwertiger Grünkorridor durch das gesamte Gebiet geschaffen, der 100 m Breite möglichst nicht unterschreitet.

3. Sensibles Wassermanagement

- a) Ein Wasserversorgungskonzept unter Einbezug von Regen- und Brauchwassernutzung ist zu erstellen. Zudem wird das Ziel verfolgt, dass sich das Grundwasserdargebot des Wassereinzugsgebietes des Cyperusparks durch die Baumaßnahme nicht verringern darf.

4. Erneuerbare Energien

- a) Der gesamte Planungsprozess wird von externen Energieexpert*innen begleitet, mit dem Ziel, das Ostfeld als Plus-Energie-Stadtteil zu realisieren.
- b) Insbesondere ist festzulegen, dass ein in der Jahresbilanz weitgehend energieneutrales und im Betrieb CO₂-neutrales Stadtquartier geschaffen wird, in dem der jährliche Energiebedarf vor Ort generiert wird. Dazu tragen eine energieeffiziente und weitestgehend klimaneutrale, robuste Gebäudekonzeption sowie ein maximal hoher Anteil an Erneuerbaren Energien zur Wärme- und Stromversorgung bei. Das Energiekonzept für die Quartiersentwicklung ist frühzeitig in den Planungsprozess zu implementieren.
- c) Ziel ist, dass kein*e Stadtteilbewohner*in mit Abschluss der SEM mehr als 3 t CO₂ im Jahr emittiert. Dabei ist der Primärenergiebedarf für das Quartier als Grundlage zu betrachten.

5. Neue Mobilität

- a) Innerhalb des Grünkorridders wird eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung von nördlich der Berliner Straße bis südlich der A 671 geschaffen. Dieser soll der erste Abschnitt für eine durchgehende begrünte Wegeverbindung vom Taunus bis ans Rheinufer sein.
- b) Das Stadtquartier wird so gestaltet, dass im Ostfeld ein überwiegend MIV-freier Stadtteil mit Quartiersgaragen entsteht.
- c) Zur optimalen ÖPNV-Anbindung ist ein schienengebundenes Angebot im Stadtquartier und im Gewerbestandort zu realisieren.
- d) Das Gebiet ist durch eine optimale Fahrradinfrastruktur an die Innenstädte von Mainz und Wiesbaden anzubinden.

Beschluss Nr. 0078

Der Ortsbeirat Mainz-Kastel stimmt der Sitzungsvorlage in der vorliegenden Fassung zu.

+

+

Verteiler:

Dezernat IV z. w. V.

Gabriel
Ortsvorsteherin