

Betreff Bebauungsplan "Bundeskriminalamt" in den Ortsbezirken Erbenheim und Südost - Aufstellungsbeschluss -

Dezernat/e |

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
 Kämmerei
 Frauenbeauftragte nach HGIG
 Frauenbeauftragte nach HGO
 Sonstiges
 Rechtsamt
 Umweltamt: Umweltprüfung
 Straßenverkehrsbehörde

Beratungsfolge

- Kommission
Ausländerbeirat
Kulturbeirat
Ortsbeirat
Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- radio buttons for 'nicht erforderlich' and 'erforderlich' for each committee

Magistrat Eingangsstempel Büro d. Magistrats



Stadtverordnetenversammlung

- radio buttons for 'Tagesordnung A/B', 'Umdruck nur für Magistratsmitglieder', 'öffentlich/nicht öffentlich', 'wird im Internet / PIWi veröffentlicht'

Anlagen öffentlich

- 1 - Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Bundeskriminalamt" in den Ortsbezirken Erbenheim und Südost
2 - Begründung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans
3 - Siegerentwurf des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs Ostfeld für den Bereich BKA-Standort

Anlagen nichtöffentlich

Empty box for non-public attachments



## B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Das Bundeskriminalamt (BKA) verteilt sich bundesweit auf drei Hauptstandorte, die in Wiesbaden, Meckenheim und Berlin angesiedelt sind. Der Standort Wiesbaden ist derzeit in mehreren, sowohl bundeseigenen als auch angemieteten Liegenschaften untergebracht und weitflächig über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Es soll ein zentralisiert angeordneter Neubau am Standort Wiesbaden errichtet werden. Durch das Projekt soll die Zusammenfassung aller Liegenschaften am Standort Wiesbaden auf einem Campus erreicht werden (ALL IN ONE). Mit dem zukünftigen BKA-Campus-Neubau in Wiesbaden stellt sich das BKA für die Herausforderungen und Anforderungen der Zukunft auf. Neben der bestmöglichen Erfüllung des gesetzlichen Auftrags soll der Weg zu modernen Arbeitswelten im BKA weiter beschritten werden, um den Mitarbeitenden und der Organisation eine zukunftsorientierte, motivierende und leistungsfördernde Arbeitsumgebung zu eröffnen und Effizienz und Effektivität weiter zu erhöhen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll das erforderliche Baurecht für die Bündelung der bislang im Stadtgebiet verteilten Anlagen und Nutzungen des Bundeskriminalamts auf einem Areal geschaffen werden.

## C Beschlussvorschlag

- 1 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Bundeskriminalamt“ wird beschlossen.

Der etwa 120 Hektar große Geltungsbereich liegt zwischen den Ortsbezirken Erbenheim und Südost der Landeshauptstadt Wiesbaden und befindet sich fast vollständig auf der Gemarkung Erbenheim.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Bahntrasse der „Ländchesbahn“ bzw. die bahngenenutzten Flächen, diese beinhalten auch die bahnbegleitenden Gehölzsäume.
- Im Südwesten verläuft die Grenze des Planbereichs entlang des östlichen Rands der Dauerkleingartenanlage des Kleingärtnervereins Kinzenberg e.V. sowie im Süden in Verlängerung dieser bis zur Schnittstelle mit der Bahnfläche.
- Im Westen durch den unmittelbar an die Kleingärten anschließenden Südfriedhof.
- Im Westen ab dem Umspannwerk für einen ca. 65 m langen Abschnitt durch den in diesem Bereich verlaufenden, befestigten Feldweg, dann zunächst von diesem Weg aus etwa rechtwinklig in nordwestlicher Richtung ca. 70 m bis zur Grenze des Friedhofs, anschließend entlang des Grundstücks des Krematoriums zunächst in nordnordöstliche, dann nordwestliche Richtung bis zur Straße „Siegfriedring“.
- Die Verkehrsfläche „Siegfriedring“ vor dem Grundstück des Krematoriums bis zum Beginn der Verkehrsinseln südwestlich davon befindet sich innerhalb des Umgriffs.
- Im Nordwesten einschließlich der Verkehrsschleifen mit Zu- und Abfahrten „Berliner Straße“ - „Siegfriedring“ folgendermaßen: Im Westen bis zum Beginn der Ausfahrt „Berliner Straße“ auf „Siegfriedring“, einschließlich Berliner Straße bis zur Höhe der Grundstücke Abraham-Lincoln-Park 5 und Abraham-Lincoln-Straße 17 und der Fußgängerbrücke mit Aufgängen.
- Im Norden befindet sich die Grenze des Geltungsbereichs etwa auf Höhe der Mitte des Gebäudes „Raiffeisenplatz 1“ und umfasst bis dorthin die Verkehrsflächen der Straße „Siegfriedring“ sowie ab dem Kreuzungsbereich mit der „Abraham-Lincoln-Straße“ etwa 110 m des Straßenverlaufs der „Abraham-Lincoln-Straße“ nach Westen.
- Im Norden bis zum Ortsrand Erbenheims durch den nördlichen Rand des Geh- und Radwegs.
- Im Nordosten durch das Grundstück „Berliner Straße 146“ und die daneben liegende Europaschule; die „Berliner Straße“ inkl. Gehölze zwischen der Abzweigung „Berliner Straße“ und

der B 455 bis zur Fußgängerampel befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs, wobei die Fußgängerampel die äußere Grenze darstellt; zwischen der Europaschule und der „Berliner Straße 146“ befindet sich die „Berliner Straße“ bis zum Ende der Bebauung auf der rechten Seite (Europaschule) im Umgriff.

- Im Osten beginnend mit der westlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Berliner Straße 151, der nordöstlichen Straßenseite der B 455 (Boelckestraße) folgend bis zur Ab- und Auffahrt „Erbenheim-Nord“, jedoch unter Einbeziehung der dichten Gehölzbestände südwestlich des Grundstücks „Im Herzen 4“.
- Im Osten weiter mit der Ab- und Auffahrt „Erbenheim-Nord“ Richtung Berliner Straße einschließlich der Verkehrsfläche bis zur Höhe der Grundstücksausfahrt des Grundstücks „Im Herzen 4“ (Fa. Smiths Detection Germany).
- Im Südosten durch die nordöstliche Straßenseite der B 455 (Boelckestraße) entlang des Gewerbegebiets „Kreuzberger Ring“ bis zur Bahnbrücke der „Ländchesbahn“ über die B 455.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich die folgenden Grundstücke (Hinweis: tlw. = teilweise):

Gemarkung Erbenheim, Flur 16, Flurstücke 21 (tlw.), 25/2, 26/1, 26/2, 27/2 (tlw.), 27/3, 28, 28/3 (tlw.), 28/5, 29/1, 29/2, 29/3, 29/4, 30, 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 30/7 und 58 (tlw.).

Gemarkung Erbenheim, Flur 23, Flurstücke 123/2 (tlw.), 124/1, 124/2, 125, 126, 127, 128, 129/1, 129/2, 130/2, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154/1 (tlw.), 154/2, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166/1, 166/2 und 167.

Gemarkung Erbenheim, Flur 48, Flurstücke 5621/19 (tlw.) und 5621/20, 5621/21.

Gemarkung Erbenheim, Flur 60, Flurstücke 7053/1 (tlw.) und 7053/2.

Gemarkung Erbenheim, Flur 94, Flurstücke 1, 2, 3, 4/1, 4/2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12/1, 12/2, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23/1, 23/2, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35/1, 35/2, 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 38, 39, 40, 41/1, 41/2, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66 und 67.

Gemarkung Erbenheim, Flur 95, Flurstücke 1/1, 1/2 (tlw.), 1/3, 1/4, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17/1, 17/2, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26/1, 26/2, 27, 28, 29/1, 29/2, 30, 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41/1, 41/2, 42/1, 42/2, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54/1, 54/2, 55, 56, 57, 58, 59, 60 und 64.

Gemarkung Erbenheim, Flur 99, Flurstück 120.

Gemarkung Wiesbaden, Flur 46, Flurstücke 19/7, 20/7, 21/23, 21/24, 21/39, 21/41 (tlw.), 45/2, 47/1, 49/1, 50/1, 51/1, 53/3, 53/4, 120/19, 120/28, 120/29, 120/30, 120/59 (tlw.), 120/61, 185/3, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196/3 (tlw.), 196/4 (tlw.), 196/6 und 201/2 (tlw.).

Gemarkung Wiesbaden, Flur 170, Flurstücke 35/4, 35/5, 35/6, 41/2, 41/5 (tlw.), 50/3, 50/4 (tlw.), 50/5 und 50/9 (tlw.).

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, die eine dem Nutzungszweck angepasste und flexible Bebauung durch das BKA ermöglichen.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die äußere Erschließung des neuen Behördenstandortes für das BKA.
- Es sollen gleichzeitig, sowohl die im Rahmen der Realisierung der Planung ausgehenden Konflikte auf die Umgebung durch geeignete Maßnahmen minimiert, als auch die durch bestehende Strukturen auf das Vorhaben einwirkenden Konflikte, bewältigt werden.

2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht wird,
- eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird,
- eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird,
- die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.

3 Der Siegerentwurf des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs Ostfeld für den Bereich BKA-Standort von schneider + schumacher Städtebau GmbH mit GTL Landschaftsarchitektur Triebswetter, Mauer, Bruns Partner mbB wird zur Kenntnis genommen. Es wird beschlossen, dass der Siegerentwurf die Grundlage für die Erstellung des städtebaulichen Entwurfs bildet und dieser für den Bebauungsplan „Bundeskriminalamt“ herangezogen wird.

4 Die Finanzierung der geplanten Maßnahmen erfolgt durch das Treuhandvermögen Ostfeld, sofern es sich um entwicklungsbedingte Kosten handelt. Die Finanzierung der durch die Landeshauptstadt Wiesbaden zu tragenden sonstigen Kosten sind im Einzelfall im Rahmen des jeweils betroffenen Dezernatsbudgets zu decken.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

#### Allgemein:

Mit der Sitzungsvorlage werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen zentralisiert angeordneten Neubau des Bundeskriminalamtes (ALL IN ONE) am Standort Wiesbaden-Erbenheim ermöglicht. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung vor.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden internen Kosten sind im Haushalt des Stadtplanungsamts berücksichtigt.

**Wertschöpfung:**

Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld“ (SEM Ostfeld) nutzt die Stadt ein bewährtes Rechtsinstrumentarium, das eine zeitnahe Umsetzung des neuen Behördenstandortes für das BKA von der Entwicklung der ersten Planungsidee bis zur Übergabe eines baureifen Grundstückes an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) aus einer Hand sicherstellt. Langfristig erhofft sich die Landeshauptstadt Wiesbaden durch das Freiwerden der bislang durch das BKA genutzten Liegenschaften neue Potenziale zur Innenentwicklung und Nachverdichtung in gut erschlossenen und attraktiven Lagen gewinnen zu können.

Das BKA ist bereits heute einer der größten Arbeitgeber mit etwa 4.500 Mitarbeitenden in der Landeshauptstadt Wiesbaden. Am neuen Standort können zukünftig bis zu 7.000 Mitarbeitende beschäftigt und damit neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

**Zeitplanung:**

Es ist geplant im 1. Quartal 2025 den Aufstellungsbeschluss herbeizuführen und das Bebauungsplanverfahren bis Ende 2027 abzuschließen.

**II. Ergänzende Erläuterungen**

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

**Zu Beschlussvorschlag Nr. 1:**

Der Aufstellungsbeschluss muss den Bereich, für den das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll, lagegenau bezeichnen.

Der Bebauungsplan soll für diesen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 30 BauGB schaffen.

**Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:**

Der Beschluss ist entsprechend § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird die Einleitung des Bauleitplanverfahrens gegenüber der Öffentlichkeit bekundet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gewährleistet die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung, über Planungsalternativen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung und bietet die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durch die Öffentlichkeit.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit einem Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht werden entsprechend dem Stand des Verfahrens die ermittelten und bewerteten Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung dargelegt.

Als Grundlage für die verbindlichen Vorgaben im Bebauungsplan dient unter anderem ein noch zu erstellendes Energiekonzept, das sein Augenmerk auf die energetische Versorgung des geplanten BKA-Campus setzen wird. Ergänzend wird eine stadtklimatologische Untersuchung die auf den Städtebau bezogenen klimatischen Auswirkungen der Bebauung untersuchen.

### Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Das Preisgericht des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs Ostfeld hat in seiner Preisgerichtssitzung am 31.10.2024 für den Bereich BKA-Standort den Wettbewerbsbeitrag von schneider + schumacher Städtebau GmbH mit GTL Landschaftsarchitektur Triebswetter, Mauer, Bruns Partner mbB mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Das Konzept sieht die Realisierung des Campus durch große, fünfeckige Gebäudekubaturen mit ergänzenden Freiflächen vor. Die Gebäude erreichen maximal zehn Vollgeschosse, wobei die Akzentuierung der Höhenpunkte bewusst im Osten an der B 455 und am Bahnhof im Süden gewählt wurde. Durch die unregelmäßig angeordneten Kubaturen entstehen interessante Platzsituationen, die im zentralen Bereich eine zusammenhängende Durchquerung und Aufenthaltsfläche bieten und damit den gewünschten Campuscharakter schaffen. Die Anordnung der Gebäude in Kombination mit den unregelmäßigen Gebäudeformen bietet optimale Nachverdichtungsmöglichkeiten und präsentiert damit auch ein zukunftsfähiges Konzept. Insgesamt verfolgt das Konzept die Idee der „Zwiebel“ mit zentraler Freifläche im Inneren, drum herum geschichteten Nutzungsklustern und einer Verknüpfung in die umgebende Landschaft.

Im Nachgang zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb wird auf der Grundlage dieses Siegerentwurfes ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der im weiteren Verlauf als Grundlage für den Bebauungsplan dient.

### **Demografische Entwicklung**

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 298.000 Einwohnern (31.12.2023) vielfältige oberzentrale Funktionen in der Wachstumsregion Rhein-Main. Mit der historischen Kernstadt und der landschaftlich reizvollen Lage umgeben von Taunus und Rheingau besitzt die Stadt eine Vielzahl stadt- und landschaftsräumlicher Qualitäten. Wiesbaden ist über das Straßen- und Schienennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt am Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, unter anderem für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Amtes für Statistik und Stadtforschung schätzt einen Anstieg der Bevölkerungszahl um 10,2 Prozent - etwa 30.500 Personen - bis Ende 2040 auf knapp 328.500 Einwohner.

Mit seinen ca. 10.590 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 09/2024) ist Erbenheim ein beliebter Wohnort, der gleichzeitig von einer starken gewerblichen Entwicklung geprägt ist. Insbesondere die herausragende verkehrliche Anbindung mit einer Autobahnanschlussstelle an die A 66, der Anschlussstelle an die B 455 sowie einem Bahnhof der „Ländchesbahn“ machen den Standort für beide Nutzergruppen gleichermaßen attraktiv.

### **Umsetzung Barrierefreiheit**

Das Amt für Soziale Arbeit hat mit dem Stadtplanungsamt und der Bauaufsicht eine Informationsbroschüre über barrierefreies Bauen erstellt. Das Heft informiert über die rechtlichen Rahmenbedingungen, die barrierefreie Gestaltung bei Neu- und Umbauten und über Orientierungs- und Informationssysteme. Außerdem enthält sie Hinweise auf weitere Informationen zum Thema Barrierefreiheit.

### **Klimaschutz/Klima-Anpassung**

s. ergänzende Erläuterungen zu Beschlussvorschlag Nr. 2

### III. Geprüfte Alternativen

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

Mit Beschluss Nr. 0294 der Stadtverordnetenversammlung wurde am 17.09.2020 der Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB zugestimmt und die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Ostfeld“ gemäß § 165 Abs. 6 Satz 1 BauGB als Satzung beschlossen. Seit dem 10.08.2021 ist die Satzung der Landeshauptstadt Wiesbaden über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Ostfeld" rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan „Bundeskriminalamt“ stellt den ersten bauleitplanerischen Schritt zur Durchführung der SEM Ostfeld dar. Eine anderweitige zusammenhängende Fläche, die den Nutzungsanforderungen des Behördenstandorts entspricht ist auf der Wiesbadener Gemarkung nicht verfügbar.

### IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung

(Hier sind Informationen über Bürgerbeteiligungen in Projekten einzufügen)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen in § 3 i. V. m. § 4a Baugesetzbuch (BauGB) geregelt (s. Beschlussvorschlag Nr. 2).

Nähere Informationen zu den Themen Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung können in der vorliegenden Sitzungsvorlage in Abschnitt C Beschlussvorschlag unter Nr. 2 sowie in Abschnitt D Begründung unter den ergänzenden Erläuterungen zu Beschlussvorschlag Nr. 2 nachgelesen werden.

### Bestätigung der Dezernent\*innen

Wiesbaden, 5. Februar 2025



Mende  
Oberbürgermeister