



Vorstellung der Ergebnisse  
der vorbereitenden Untersuchungen  
am 29.8.2019 bei der SPD Erbenheim

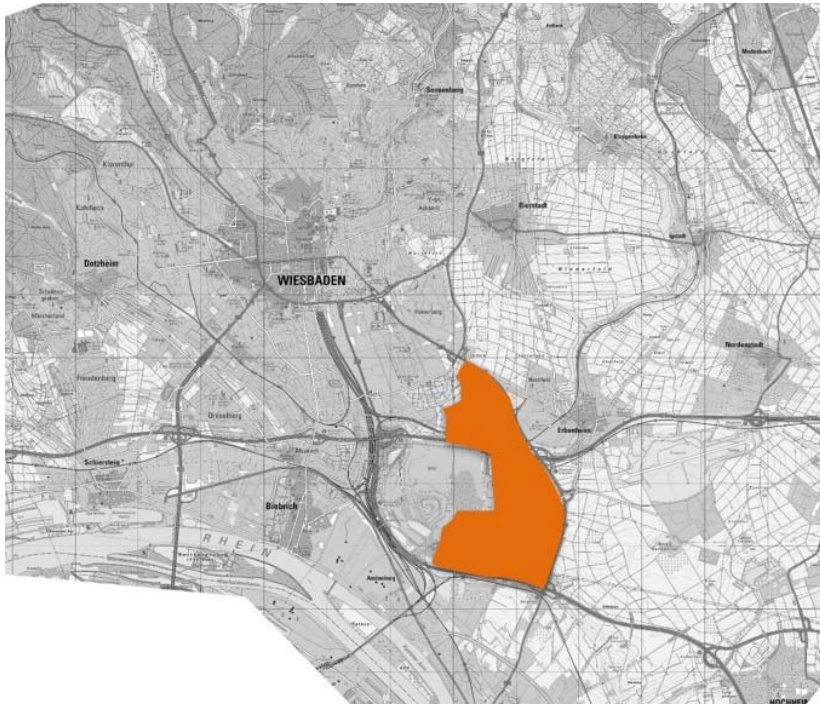


## Ausgangssituation:

Beschluss der STVV vom 29.6.2017  
über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen

- >> Prüfauftrag an die SEG vergeben
- >> Grundlage: Ziele aus der Kooperationsvereinbarung

# Projektentwicklung Ostfeld



## Prüfauftrag

- **Stadtteil für 8.000 bis 12.000 Menschen**
- **Mix aus Wohnen, Arbeiten und Freiflächen**
- **30 bis 35 ha Wohnbauflächen**
- **ca. 50 ha neue Industrie- und Gewerbeflächen**
- **Größe Untersuchungsbereich: 450 ha**
- **max. 25% zusätzlich bebaubare Fläche**

Untersuchungsgebiet Ostfeld

Vorstellung der Ergebnisse der Voruntersuchungen am 29.8.2019 bei der SPD Erbenheim



## Wesentliche Ergebnisse der Voruntersuchungen

# Projektentwicklung Ostfeld



## Nachweis des Wohn- und Gewerbeflächenbedarfs

Institut	Wohnraumbedarfsprognosen bis 2025 in Wohneinheiten		Wohnraumbedarfsprognosen bis 2050 in Wohneinheiten	
	Zeitraum	Summe	Zeitraum	Summe
IWU	2014-2025	18.285	2014-2040	32.589
	Per annum	1.662/a	Per annum	1.253/a
Empirica	2016-2025	6.332	2016-2040	20.660
	Per annum	703/a	Per annum	860/a
Pestel		Zeitraum	Summe	
		Szenario C1		
		2017-2035		
		Per annum	1.233/a	
	Szenario C2			
	2017-2035	19.316		
	Per annum	1.073/a		

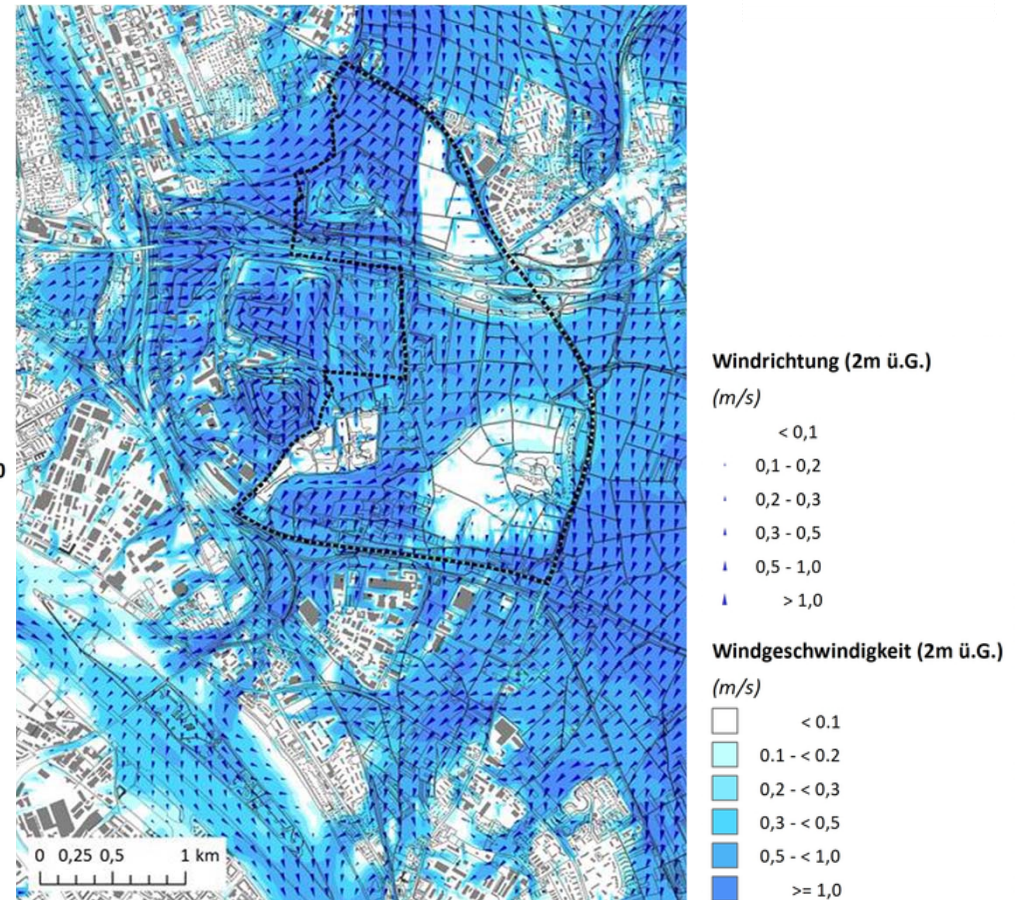
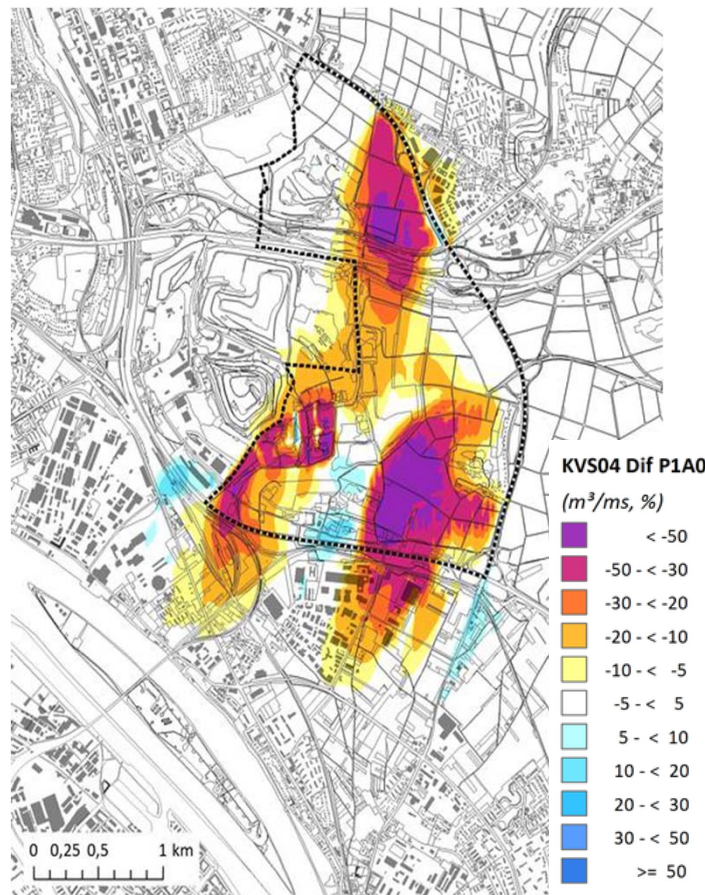
Quantitative Wohnraumbedarfe in Wohneinheiten (WE)			
Die genannten Zahlen sind ca. Angaben.			
Prognosezeitraum 2018 - 2025		Prognosezeitraum 2025 - 2050	
Prognose IWU			
Wohnbedarfe p. a.	1662	Wohnbedarfe p. a.	1253
Mehr- oder Minderdeckung p. a.	-816	Mehr- oder Minderdeckung p. a.	-837
Mehr- oder Minderdeckung SUMME	-5.712	Mehr- oder Minderdeckung SUMME	-20.925
Prognose EMPIRICA			
Wohnbedarfe p. a.	703	Wohnbedarfe p. a.	860
Mehr- oder Minderdeckung	+143	Mehr- oder Minderdeckung	-444
Mehr- oder Minderdeckung SUMME	+715	Mehr- oder Minderdeckung SUMME	-11.100

# Projektentwicklung Ostfeld



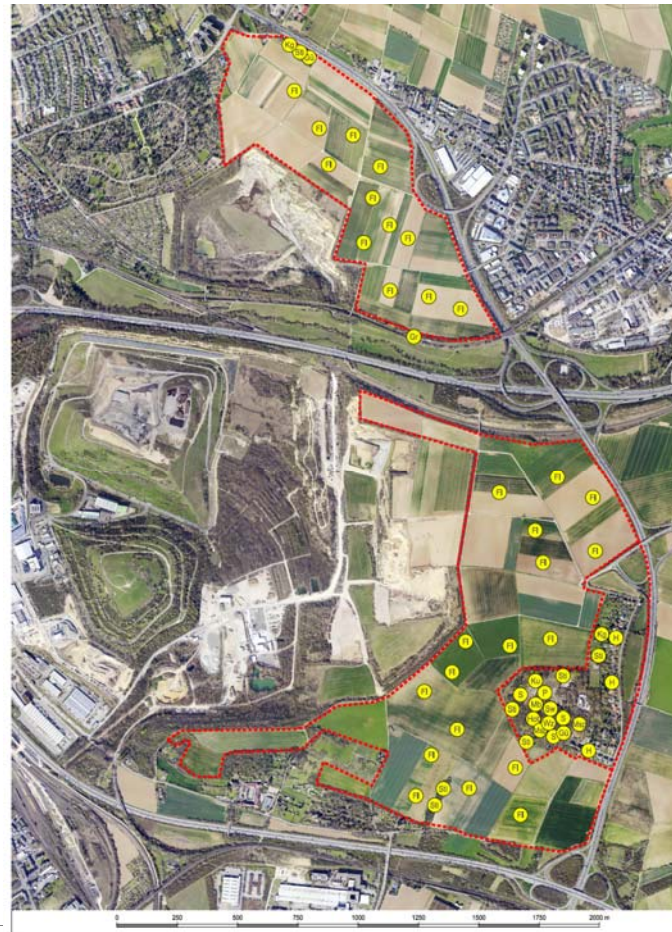
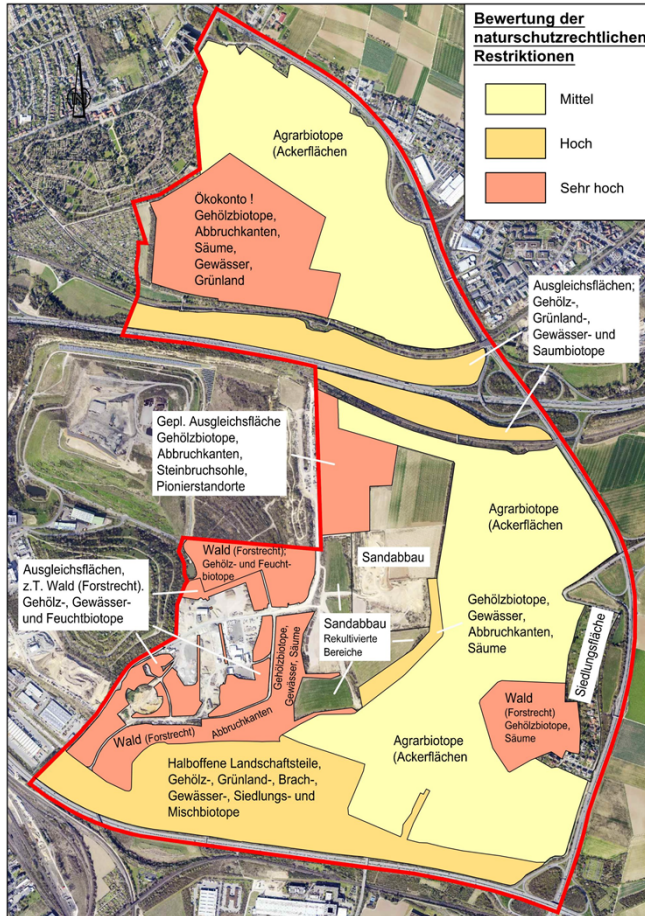
## Klimatische Auswirkungen einer Bebauung

Berechnung der Veränderung des Kaltluftvolumenstroms um 04:00 Uhr nachts bei austauscharmer Hochdruckwetterlage



Vorstellung der Ergebnisse der Voruntersuchungen am 29.8.2019 bei der SPD Erbenheim

## Auswirkungen einer Bebauung auf Flora und Fauna



### Vögel (Brutreviere)

- Fl** Feldlerche (*Alauda arvensis*)
- Gr** Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)
- Gü** Grünspecht (*Picus viridis*)
- H** Haussperling (*Passer domesticus*)
- Hot** Hohltaube (*Columba oenas*)
- Kg** Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*)
- Ku** Kuckuck (*Cuculus canorus*)
- Mb** Mäusebussard (*Buteo buteo*)
- Msp** Mittelspecht (*Dendrocopus medius*)
- P** Pirol (*Oriolus oriolus*)
- Sw** Schwarzmilan (*Milvus migrans*)
- S** Star (*Stumus vulgaris*)
- Sti** Stieglitz (*Carduelis carduelis*)
- Wz** Waldkauz (*Strix aluco*)

### Artenschutz

hauptsächlich betroffen:  
Feldlerche ca. 25  
Brutreviere

# Projektentwicklung Ostfeld

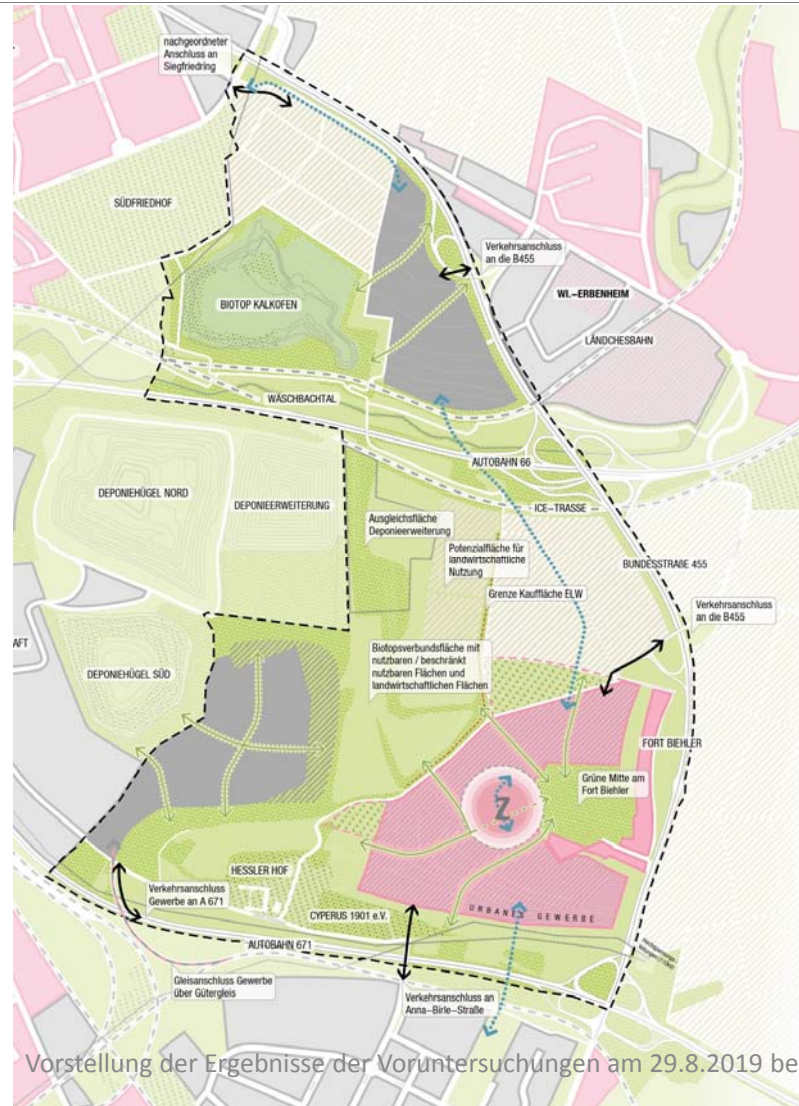


## Strukturkonzept

### Legende



- Grenze Plangebiet Ostfeld
- ... möglicher Verlauf CityBahn Trasse
- ~ Erschließung MIV/Versorgung
- Bahngleise
- Wohnnutzung
- Gewerbe-, Industrie-, Dienstleistungsnutzung
- mischgenutzte Wohnquartiere
- mögliche Gewerbeerweiterung
- Grün- und Freiraum
- Grün- und Freiraum mit besonderer Nutzung
- zusammenhängende Gehölzstrukturen
- landwirtschaftliche Nutzflächen
- Gewässerflächen
- zentrale Siedlungsbereiche
- mögliche Lage urbaner Grünverbindungen
- ▲ siedlungsrelevante Sport- und Spielbereiche



### Vorteile:

- zusammenhängende & kompakte Siedlungsstruktur (Flächenverbrauch)
- keine Inanspruchnahme von größeren Ausgleichsflächen
- angepasster Umgang mit Überflugkorridoren und Höhenbeschränkungen
- keine Entwicklung auf Sandabbauflächen
- Einhaltung von Abständen (Deponieerweiterung u.ä.)
- Umgang mit topografischen Gegebenheiten

Vorstellung der Ergebnisse der Voruntersuchungen am 29.8.2019 bei der SPD Erbenheim



# Projektentwicklung Ostfeld



## Beiplan Grün- vernetzung und Klima

### Vorteile:

- zusammenhängende Grünstrukturen werden geschaffen
- Vernetzung bis in die neuen Siedlungs- und Gewerbeflächen
- Aufwertung der Grünstrukturen
- Erhöhung des Artenreichtums auch durch Umstellung auf ökologische Landwirtschaft

### Legende

	Grenze Plangebiet Ostfeld
	Neuplanung mischgenutztes Wohnquartier
	Neuplanung Gewerbe-, Industrie-, Dienstleistungsnutzung
	grüne Saumbereiche
	grüne Vernetzungskorridore
	übergeordneter Biotopverbundbereich
	zusammenhängende Gehölzstrukturen
	Grün- und Freiräume
	landwirtschaftliche Nutzflächen
	wohnortnahe Freiraumnutzungen (intensiv)
	mögliche Lage urbaner Grünverbindungen
	Vernetzungsbereich zw. Siedlung & Grünverbindung
	stadtklimatischer Funktionsbereich



Vorstellung der Ergebnisse der Voruntersuchungen am 29.8.2019 bei der SPD Erbenheim

# Projektentwicklung Ostfeld



## Ostfeld schafft neue, nachhaltige Lebensräume

Chancen ergeben sich durch:

- Qualifizierung der ausgeräumten Feldflur
- Schaffung eines Biotopverbundsystems
- Erhöhung der Artenvielfalt
- Ökologische Landwirtschaft
- Ausgleich von Natur- und Landschaft



Abbildung 3 - Biotopverbundsystem



Abbildung 4 - Artenvielfalt



Abbildung 5 - Ausgleichsfläche

# Projektentwicklung Ostfeld



## Ostfeld leistet aktiven Beitrag zur Erreichung der Klimaziele

### Beitrag zur Einsparung von CO2 durch

- Stärkung des ÖPNV
- Reduzierung der Pendlerströme
- Bau von Energie plus Häusern
- Dachbegrünung, Solarthermie, Photovoltaik

>> Einsparpotential nur im Neubau (auch zu wirtschaftlichen Konditionen) zu erreichen!

CO2-Verbrauch/Kopf in T

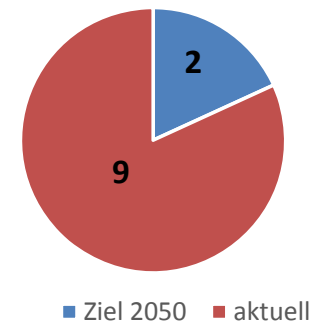
















Abbildung 2 - Gründach

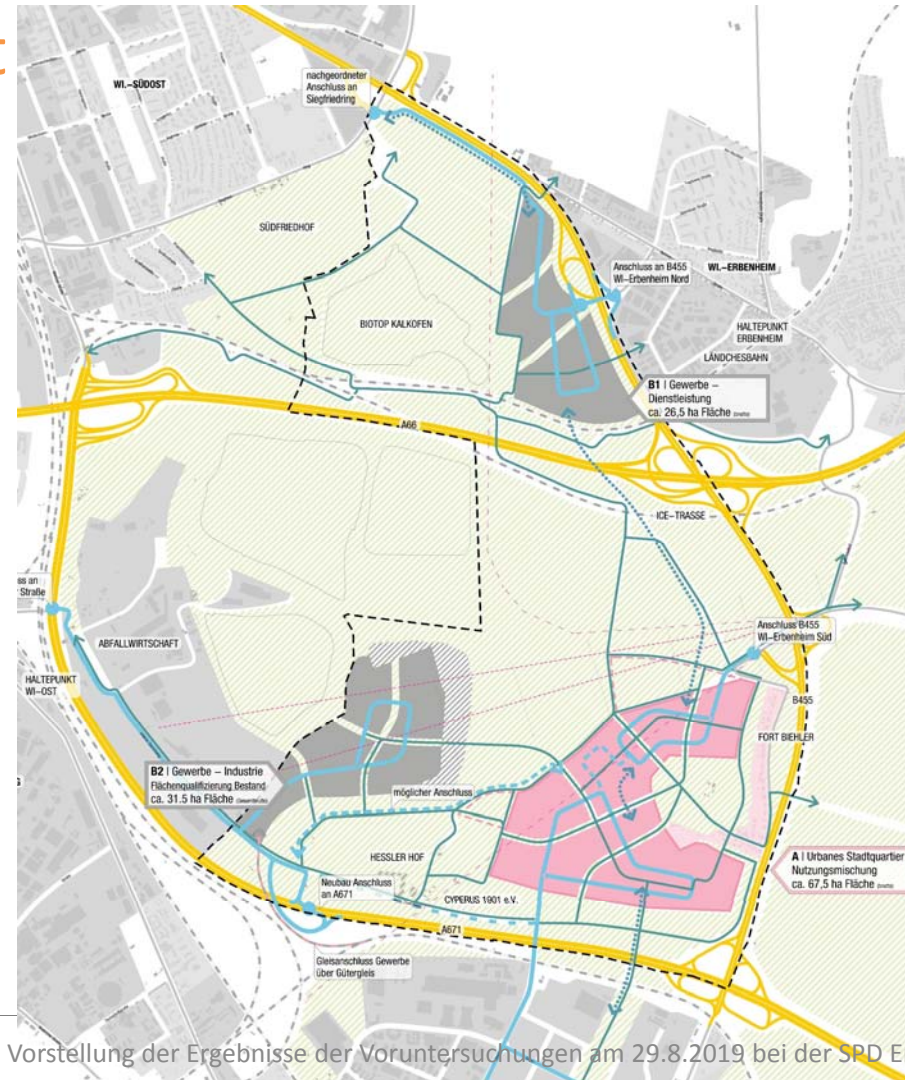
# Projektentwicklung Ostfeld



## Beiplan Mobilität

### Legende

-  Grenze Plangebiet Ostfeld
-  Neuplanung mischgenutztes Wohnquartier
-  Neuplanung Gewerbe-, Industrie-, Dienstleistungsnutzung
-  Bestandssiedlung Fort Biehler
-  möglicher Verlauf CityBahn Trasse
-  zusammenhängende Grün- und Freiräume
-  Bundesautobahn/Bundesstraße
-  übergeordnetes Straßennetz
-  Erschließungssystem mit Anknüpfungspunkt
-  Straßen mit besonderer Nutzung (z.B. Anlieger)
-  Bahngleise
-  übergeordnetes Erschließungssystem Fuß/Rad
-  Hauptflugrouten Air Force Base mit baufreiem Korridor
-  Nebenflugrouten Air Force Base



### Vorteile:

- Beitrag zum Umweltverbund
- Anreiz den gesamtstädtischen schienengebundenen ÖPNV mit auszubauen
- Verbesserung der Erschließungssituation bereits vorhandener Siedlungs- und Gewerbebereiche

Vorstellung der Ergebnisse der Voruntersuchungen am 29.8.2019 bei der SPD Erbenheim

## Flächen und Dichten

Zukünftige neue  
Siedlungsfläche  
(brutto)



# Projektentwicklung Ostfeld



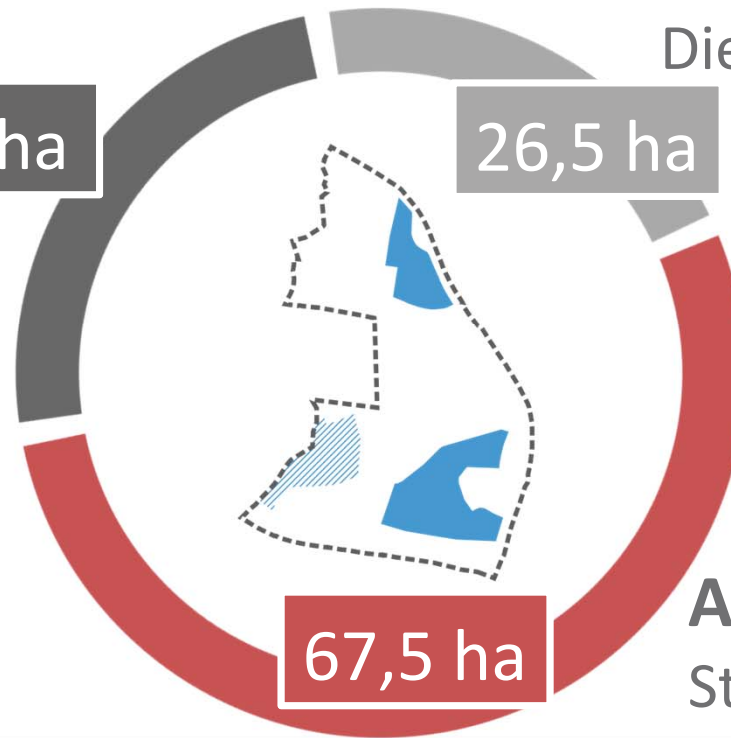
## Flächen und Dichten – Siedlungsfläche gesamt

**B2** | Gewerbe-/  
Industriebereich  
Nachverdichtungspotential

16,2 ha

**B1** | Gewerbe-/  
Dienstleistungsbereich

26,5 ha



67,5 ha

**A** | Urbanes  
Stadtquartier

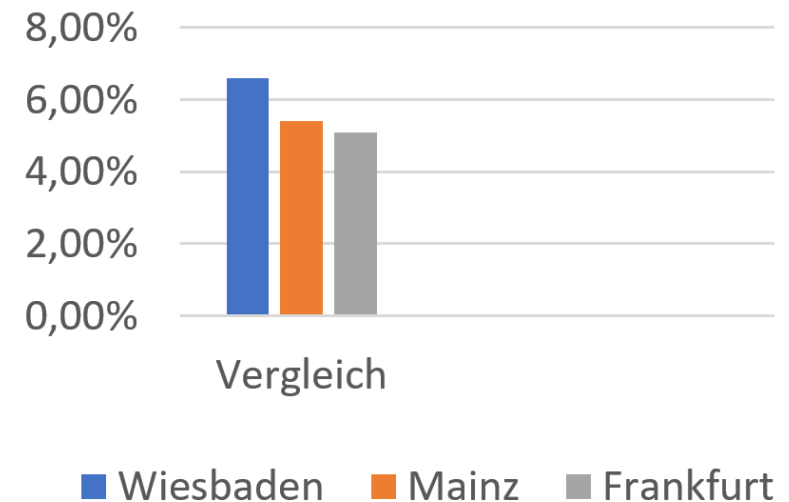


## Schaffung von neuen zusätzlichen Industrie- und Gewerbeflächen

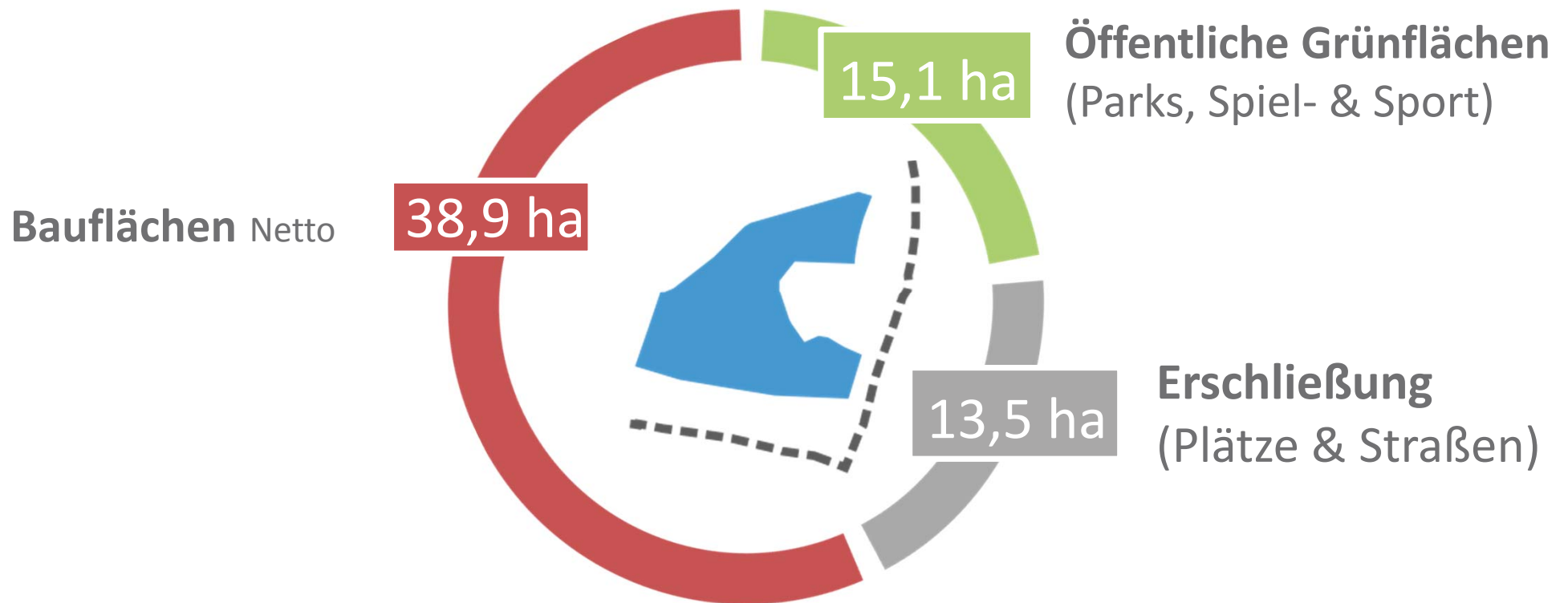
### Chancen:

- Ansiedlung von Unternehmen bzw. Standort-sicherung (z.B. BKA)
- Reduzierung der Arbeitslosenzahlen
- Integration derzeitiger SGB II-Empfänger in Arbeitsverhältnisse

Arbeitslosenquoten im Vergleich



## Flächen und Dichten – A | Urbanes Stadtquartier





## Schaffung von neuen zusätzlichen Wohnungen in verschiedenen Segmenten

### Chancen:

- Verbesserung der Wohnraumversorgung auch für Geringverdiener und Mittelschicht
- Deckung des Wohnraumbedarfs
- Mischung der Nutzungen, Wohnformen und Haushalte mit dem Ziel ein urbanes Stadtquartier der kurzen Wege zu erhalten



Wohnraumbedarf von mind.  
11.000 Wohnungen  
von 2025 bis 2050

## Ergebnis der Betroffenenbeteiligung

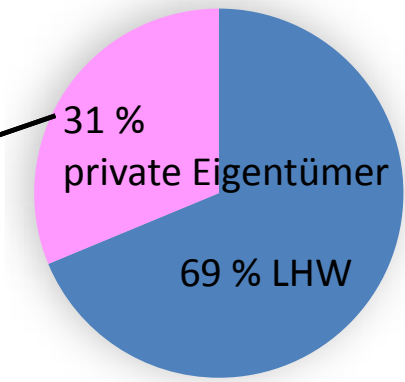
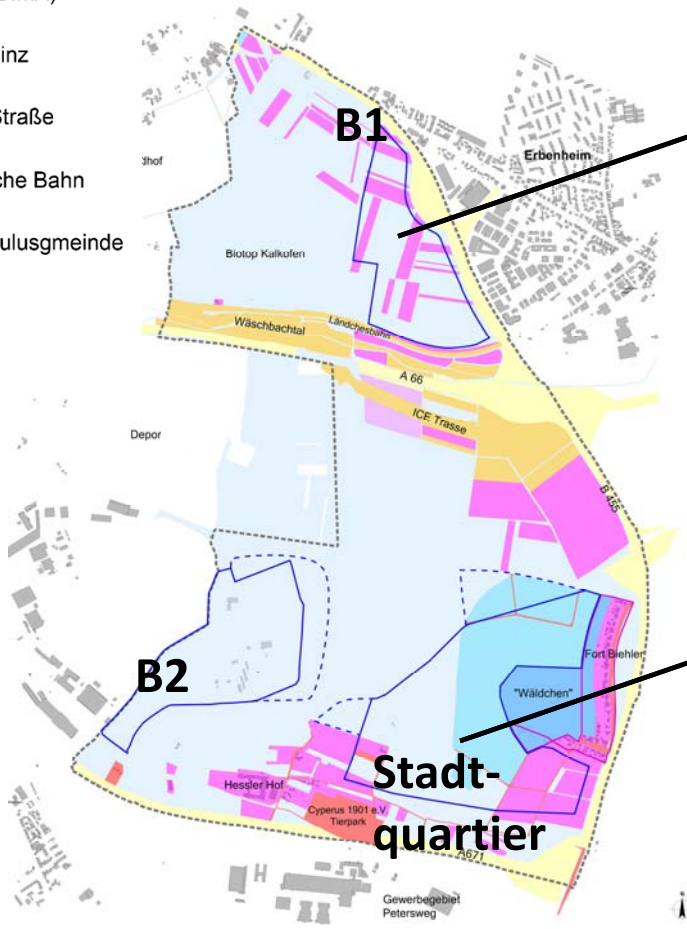
**Ziel der 2-stufigen Abfrage:** Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Pächter und sonstiger Betroffener im Untersuchungsgebiet

- ▶ Mitwirkung in Form von Verkauf von Grundstücken zum Anfangswert, Bereitschaft zum Grundstückstausch, selbständige Grundstücksentwicklung entsprechend der Entwicklungsziele und Leistung von Ausgleichszahlungen
- ▶ **Fazit:** Der Großteil der Eigentümer ist nicht bereit zum Anfangswert zu verkaufen, d.h. nicht mitwirkungsbereit bzw. in anderer Form mitzuwirken.

# Projektentwicklung Ostfeld

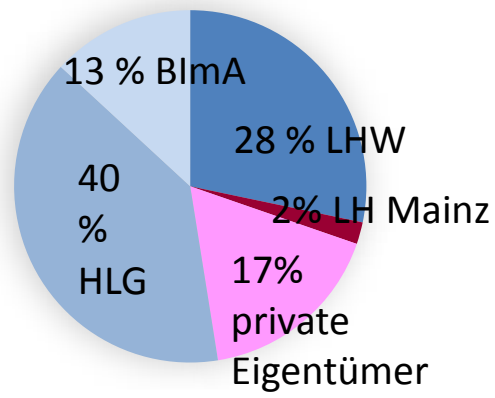


- LH Wiesbaden
- BRD (HLG)
- BRD (BImA)
- LH Mainz
- BRD Straße
- Deutsche Bahn
- Ev. Paulusgemeinde
- Privat



## Private Flächen B1:

- ca. 8,2 ha
- **8/34** privaten Eigentümern verkaufsbereit zum Anfangswert



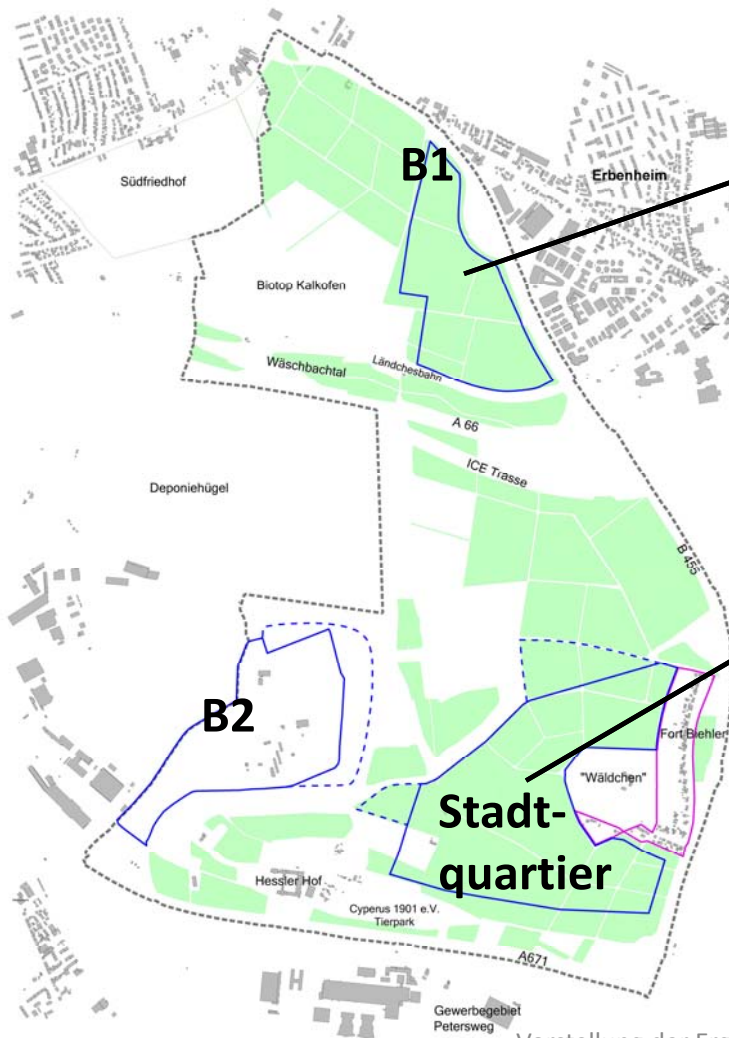
## Private Flächen Stadtquartier:

- ca. 13,1 ha
- **4/24** privaten Eigentümern verkaufsbereit zum Anfangswert

## Öffentl. Flächen Stadtquartier:

- ca. 42,6 ha (BImA, HLG, LH Mz)
- **Keiner** der drei öffentlichen Eigentümer ist verkaufsbereit zum Anfangswert

# Projektentwicklung Ostfeld



## Landwirtschaftliche Flächen B1:

- ca. 26,5 ha bewirtschaftet durch 12 Landwirte
- ca. 18,2 ha LHW, ca. 8,2 ha im privaten Besitz, davon ca. 2,45 ha im Besitz von 3 Landwirten

## Landwirtschaftliche Flächen Stadtquartier:

- ca. 65,7 ha bewirtschaftet durch 11 Landwirte
- ca. 22,1 ha LHW
- ca. 30,4 ha HLG, verpachtet an 7 Pächter
- ca. 13,1 ha im privaten Besitz, davon ca. 3 ha im Besitz von 1 Landwirt

## Fazit:

- Zu allen Landwirten besteht pers. Kontakt.
- **Alle Landwirte sind (bedingt) tauschbereit.**
- Existenzgefährdungen sind gutachterlich zu prüfen und ggf. individuelle Lösungen zu entwickeln.

Vorstellung der Ergebnisse der Voruntersuchungen am 29.8.2019 bei der SPD Erbenheim

# Projektentwicklung Ostfeld



## Kosten-Finanzierungsübersicht

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
<b>Ausgaben gesamt</b>	<b>680,7</b>	<b>703,4</b>
Einnahmen aus Grundstücksverkäufen	561,1	484,5
Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen	11,4	11,4
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>572,5</b>	<b>495,9</b>
<b>Defizit</b>	<b>108,2</b>	<b>207,5</b>

>> Schaffung von Anlagevermögen durch z.B. Bau von Schulen und Kitas

Vorstellung der Ergebnisse der Voruntersuchungen am 29.8.2019 bei der SPD Erbenheim

## Kosten-Finanzierungsübersicht - *Defizitreduzierung*

- Konzentration auf das Stadtquartier A und die Gewerbefläche B1  
→ *Einsparpotential ca. 57,9 Mio. €*
- Inanspruchnahme von nicht benötigten Liquiditätsreserven der LHW  
→ *Einsparpotential in Höhe von bis zu 50,3 Mio. € (Basisszenario)  
bzw. 73 Mio. € (Alternativszenario)*
- Inanspruchnahme von Fördermitteln (*Höhe noch nicht bekannt*)

## Folgen der „Nullvariante“

- Deckung des Wohn- und Gewerbeflächenbedarfs nicht möglich, da keine Alternativen der Gebietsentwicklung in dem Umfang vorhanden
- Bedarf würde weiter steigen
- Ggf. Abwanderung von Unternehmen (z.B. BKA) und Neuansiedlungen bleiben aus (Arbeitslosenzahlen und SGBII Bezieher bleiben konstant bzw. steigen im Vergleich mit anderen Städten weiter)

# Projektentwicklung Ostfeld

---



## Fazit

- Anwendungsvoraussetzungen nach § 165 BauGB wären erfüllt
  - ► Wohl der Allgemeinheit
  - ► keine Alternativen der Flächenentwicklung
  - ► keine alternativen Planungsinstrumente
- Lösungsansätze zu Umweltfragestellungen wurden aufgezeigt
- Kein freihändiger Grundstückserwerb zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert der privaten und öffentlichen Flächen



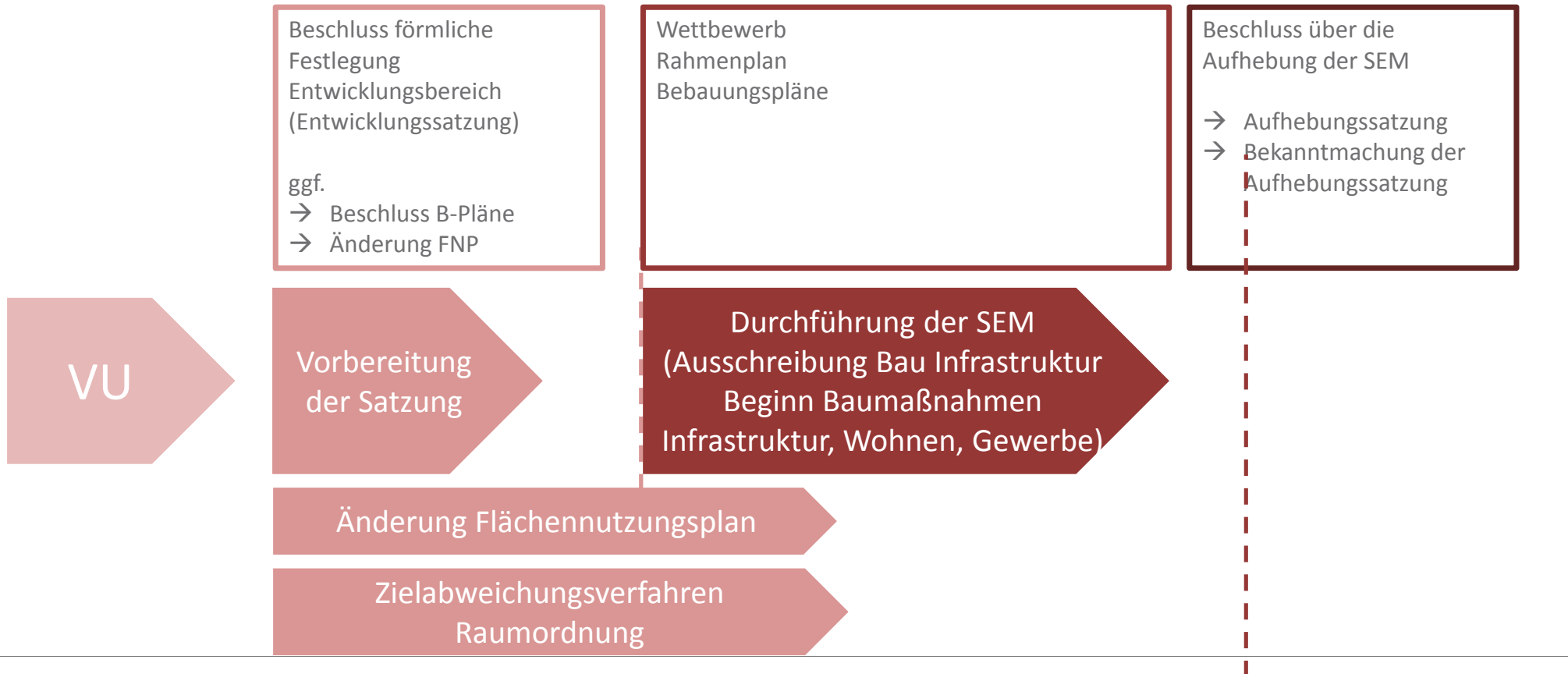
## notwendige Festlegungen

- Entscheidung über Anwendung SEM
- Festlegung des Geltungsbereichs
- Entscheidung über Umgang mit Defizit der Kosten-Finanzierungsübersicht

# Projektentwicklung Ostfeld



## Zeitraum Gesamtprojekt (15 – 20 Jahre)



# Projektentwicklung Ostfeld

---



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

# Projektentwicklung Ostfeld

---



## Kontakt Projektleitung

Michaela Maack  
Joachim Mengden  
Petra Moser

Stadtentwicklungsgesellschaft mbH  
Konrad-Adenauer-Ring 11  
65187 Wiesbaden

Tel.: 0611 / 77 808 -39  
Email : ostfeld@wiesbaden.de

Homepage: [dein.wiesbaden.de/ostfeld](http://dein.wiesbaden.de/ostfeld)

---