



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

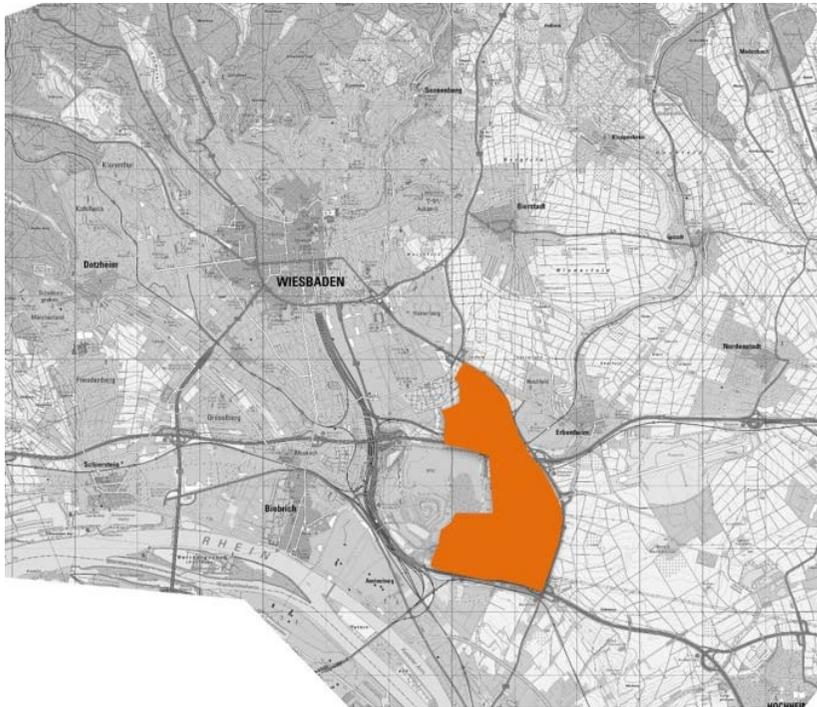


Ausgangssituation:

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

Projektentwicklung Ostfeld



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	

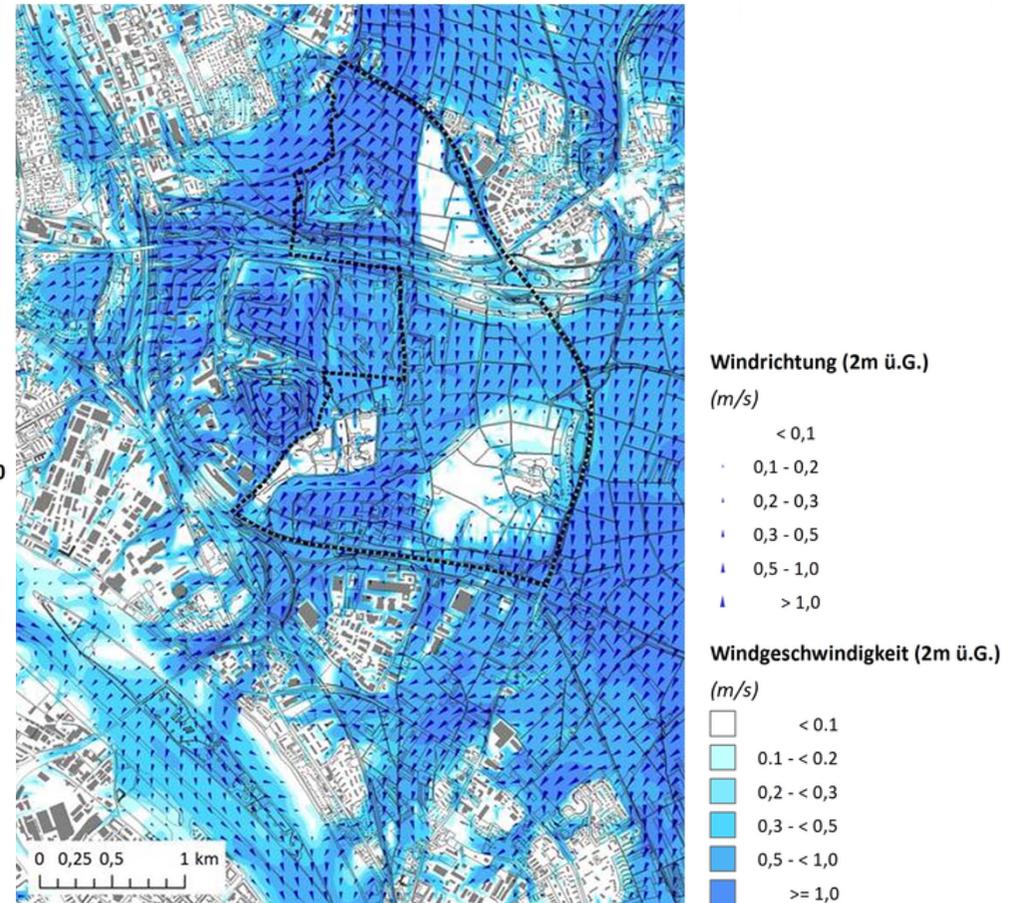
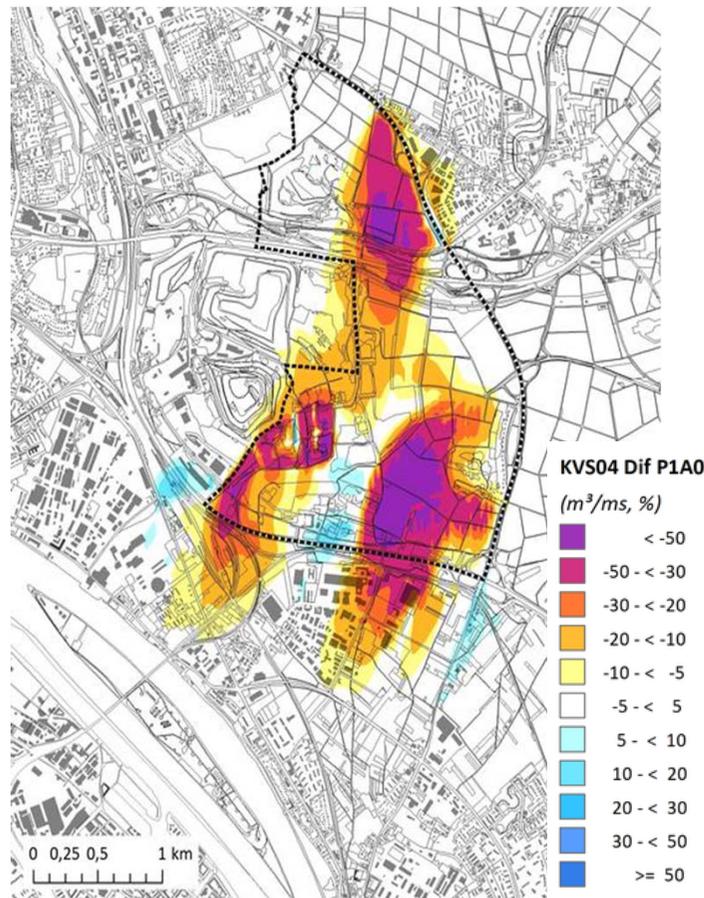
Quantitative Wohnraumbedarfe in Wohneinheiten (WE)			
Die genannten Zahlen sind ca. Angaben.			
Prognosezeitraum 2018 - 2025		Prognosezeitraum 2025 - 2050	
Prognose IWU			
Wohnbedarfe p. a.	1662	Wohnbedarfe p. a.	1253
Mehr- oder Minderdeckung p. a.	-816	Mehr- oder Minderdeckung p. a.	-837
Mehr- oder 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



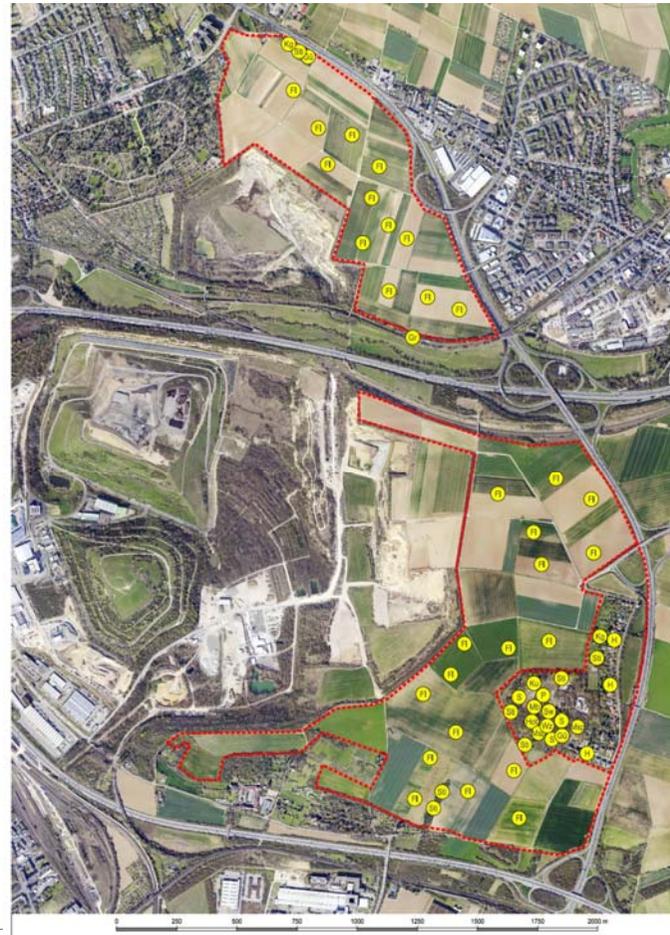
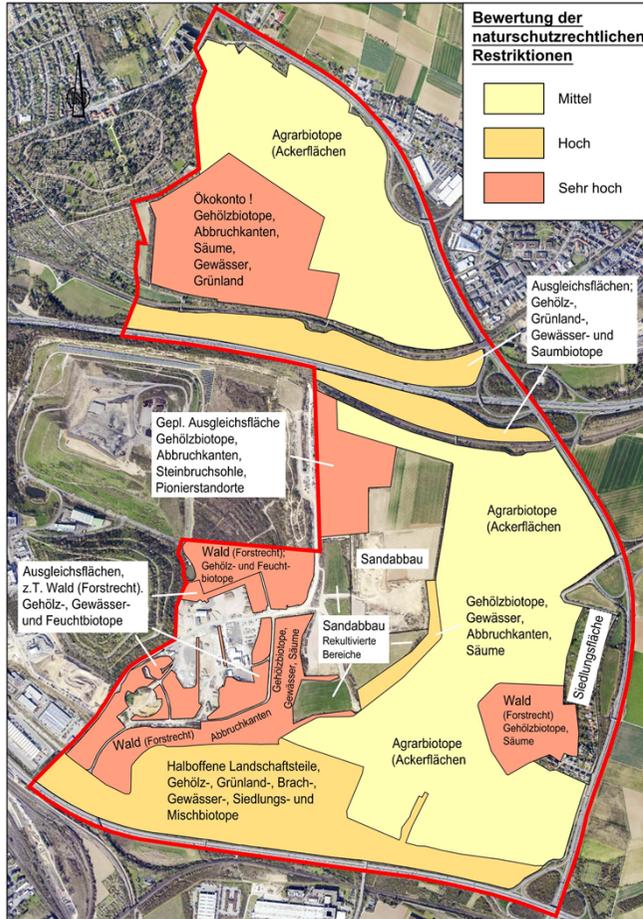
Klimatische Auswirkungen einer Bebauung

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)

- FI** Feldlerche (*Alauda arvensis*)
- Gr** Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)
- Gü** Grünspecht (*Picus viridis*)
- H** Haussperling (*Passer domesticus*)
- Ho** 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

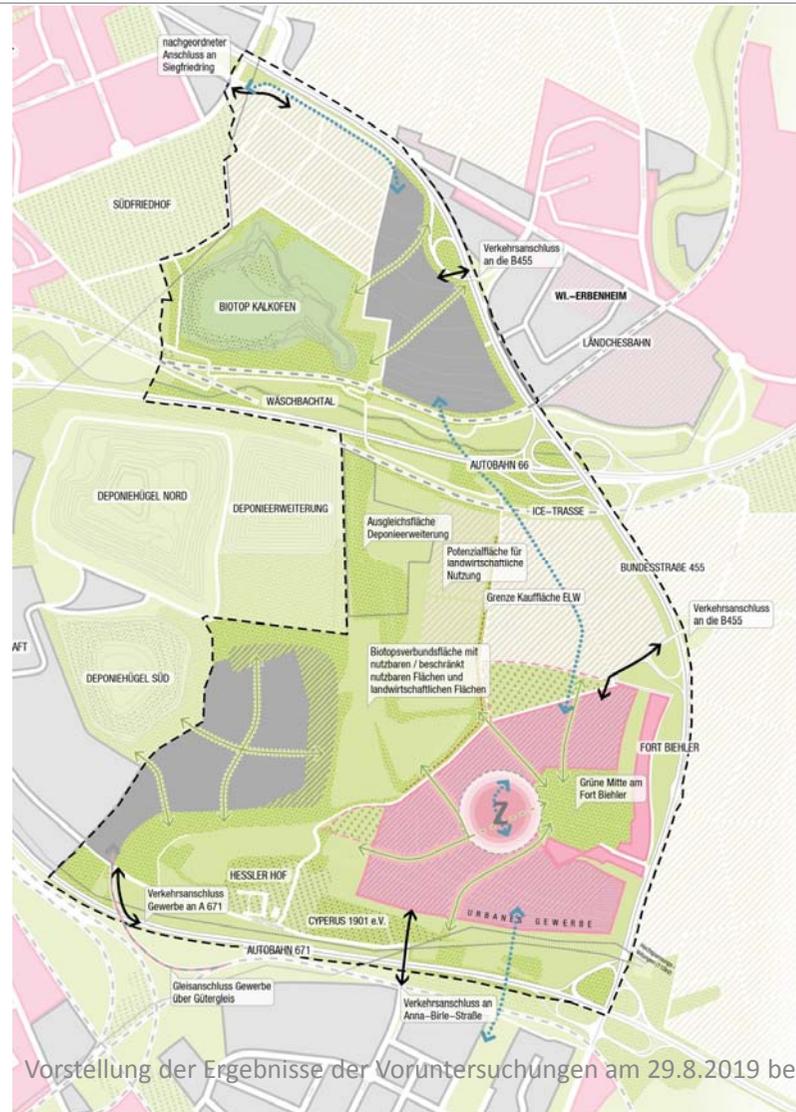
Projektentwicklung Ostfeld



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

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

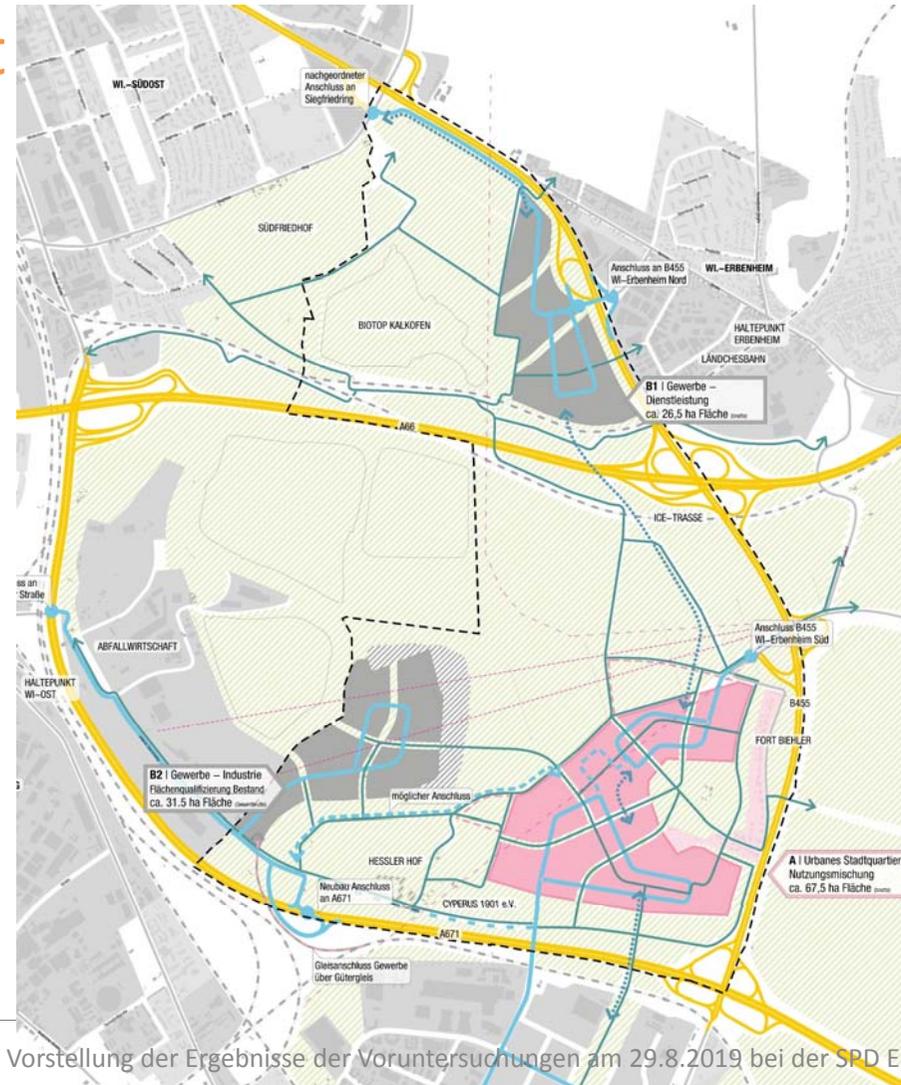
Projektentwicklung Ostfeld



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



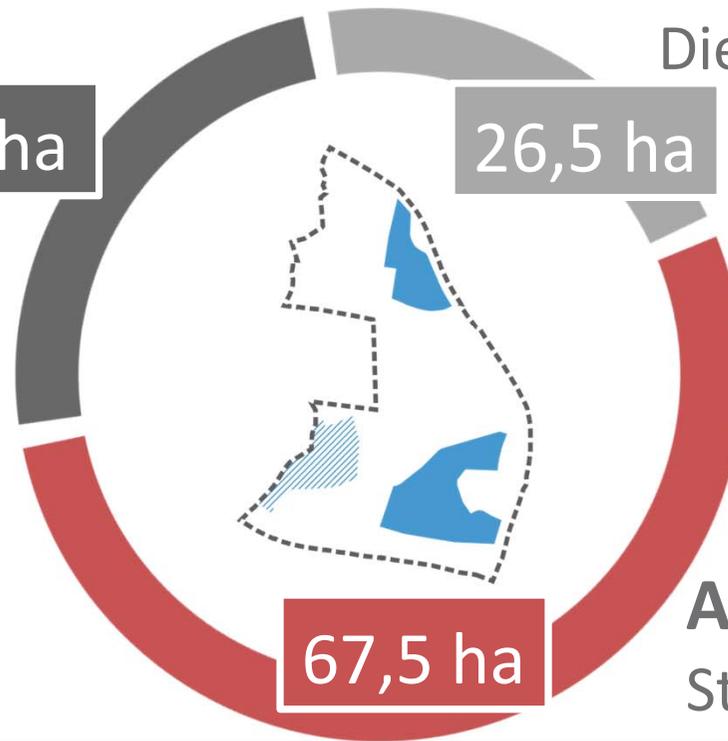
Flächen und Dichten – Siedlungsfläche gesamt

B2 | Gewerbe-/
Industriebereich
Nachverdichtungspotential

16,2 ha

B1 | Gewerbe-/
Dienstleistungsbereich

26,5 ha



67,5 ha

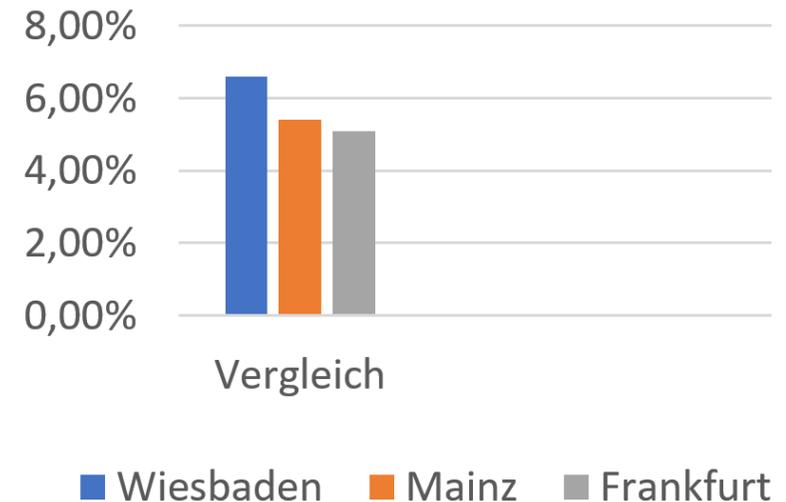
A | Urbanes
Stadtquartier

Schaffung von neuen zusätzlichen Industrie- und Gewerbeflächen

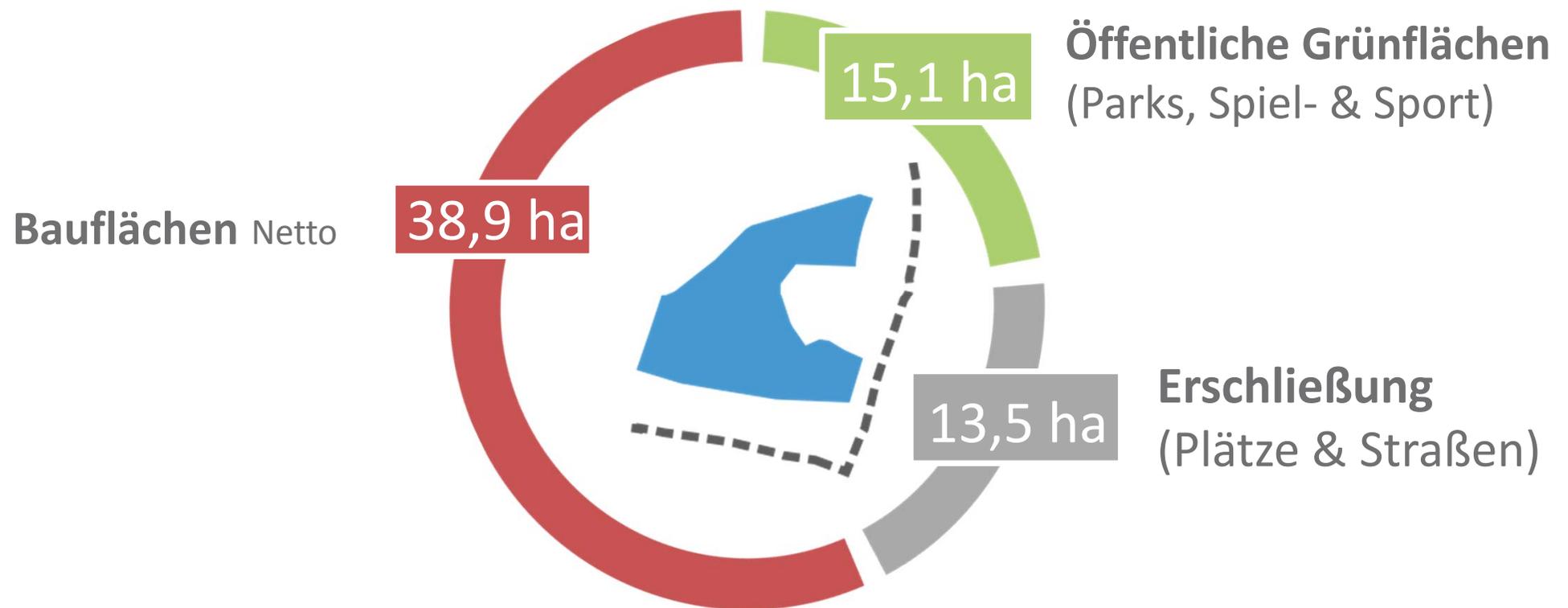
Chancen:

- 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

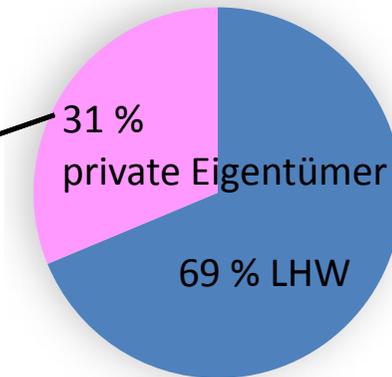
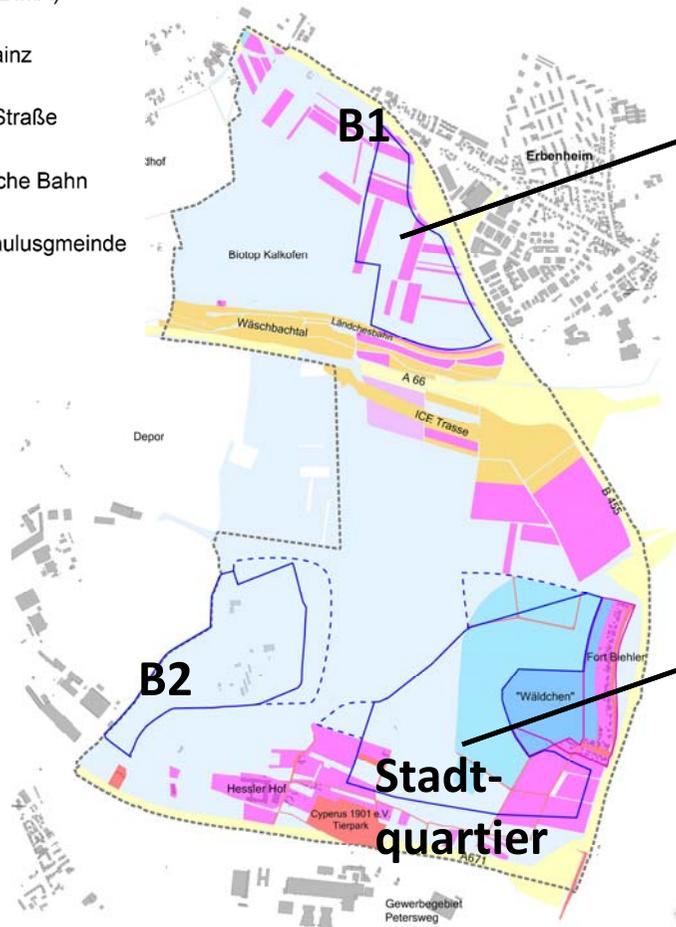
Ziel der 2-stufigen Abfrage: Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Pächter und sonstiger Betroffener im Untersuchungsgebiet

- ▶ 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

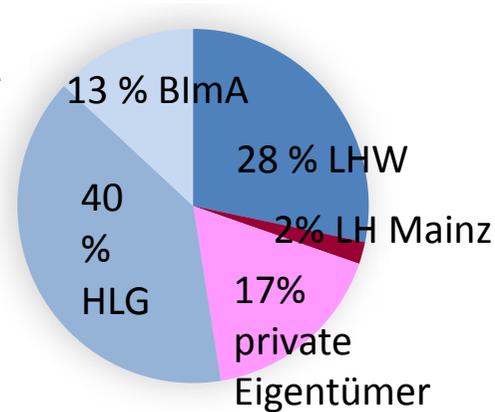


- LH Wiesbaden
- BRD (HLG)
- BRD (BImA)
- LH Mainz
- BRD Straße
- Deutsche Bahn
- Ev. Paulusgemeinde
- Privat



Private Flächen B1:

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



Private Flächen Stadtquartier:

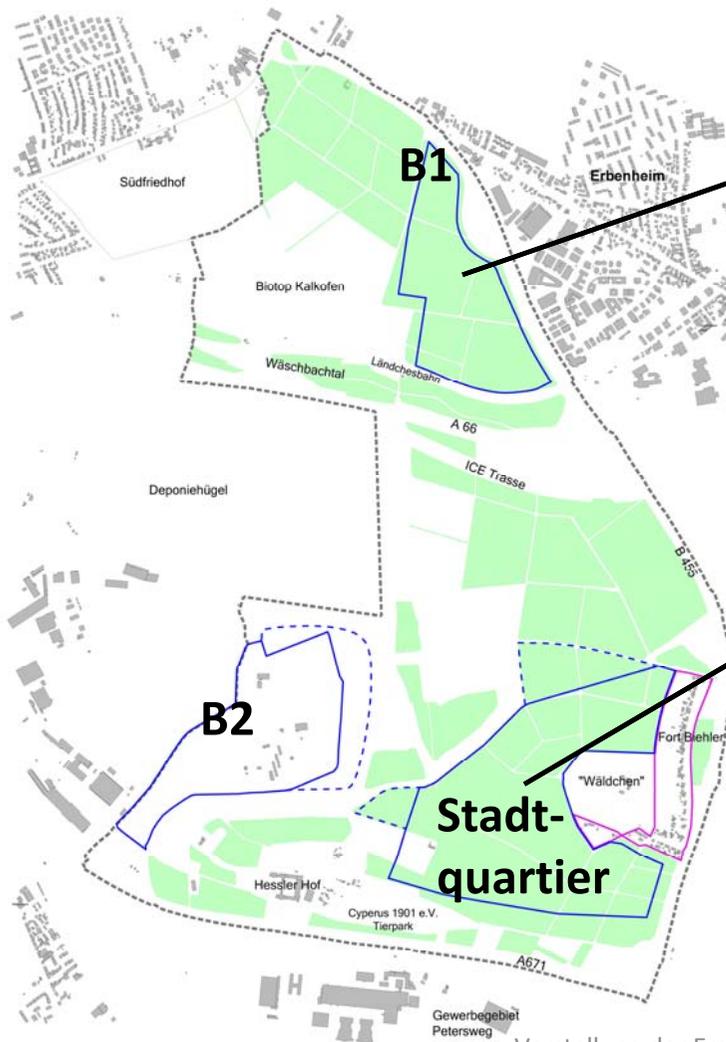
- ca. 13,1 ha
- **4/24** privaten Eigentümern verkaufsbereit zum Anfangswert

Öffentl. Flächen Stadtquartier:

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

Vorstellung der Ergebnisse der Voruntersuchungen am 29.8.2019 bei der SPD Erbenheim

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

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

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

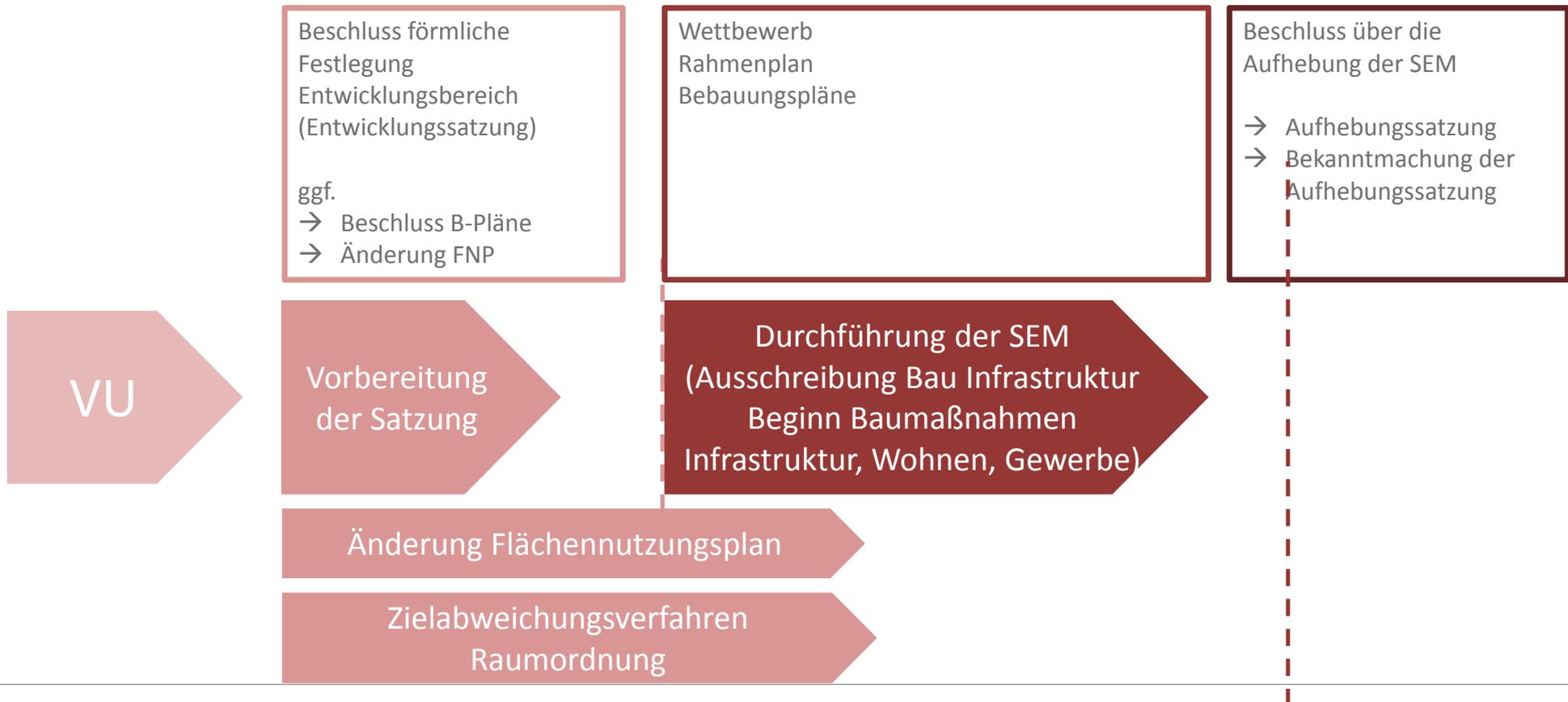
notwendige Festlegungen

- 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
