

Fragen-Beantwortung zur Podiumsdiskussion  
vom 24.02.2021

08.03.2021

## Fragen aus dem Chat zum Thema „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ (SEM):

- Die Anwendung eines Paragraphen 165 BauGB ist gegenüber vielen Wiesbadener Familien eine Unverschämtheit, weil viele private Eigentümer faktisch enteignet werden. BKA geht auch mit normalem Baurecht!  
Eine SEM 165 ist nicht statthaft...
- Bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach BauGB geht das Kostenrisiko auf die Stadt über, es könnte ja sein, dass die Grundstücke nicht verkauft werden.
- Warum macht man kein normales Bebauungsplanverfahren? Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach BauGB ist überhaupt nicht ausreichend legitimiert.
- Bodensanierung ist teuer, Kosten bereits mit in der Bilanzierung?
- Die Eigentümer des Ostfeldes werden nach der Veröffentlichung der Satzung Ostfeld eine Normenkontrollklage vor dem OVG Kassel anstrengen. Das dauert Jahre und die Stadt wird verlieren!
- Die Satzung wurde noch nicht veröffentlicht, denn sobald sie veröffentlicht ist, klagen die Landwirte!
- Die Landwirte klagen! Da passiert dann die nächsten 10 Jahre nix!
- Klasse.... der Eigentümer bekommt 12 Euro und die Stadt nimmt 2000 Euro!
- 12€ kaufen und bis 2000 kassieren
- Ich habe Verständnis für Naturschutz und Landwirtschaft, aber es sollte doch auch in Wiesbaden möglich sein, unter Berücksichtigung aller Interessen, nebeneinander einen Weg zu entwickeln. Warum bekommen andere Städte das hin? Sind wir hier wirklich so mittelalterlich? Bringt Euch weiter ein, betrachtet bitte das Ostfeld unter allen Aspekten, informiert Euch und bedenkt, dass auch wir jungen Wiesbadener eine Stadt für die Zukunft möchten.
- Wohnraum muss geschaffen werden und Wiesbaden braucht moderne Mobilität.

### **Was ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)? Und warum brauchen wir sie?**

Der Begriff stammt aus dem Baugesetzbuch (BauGB). Eine SEM dient der zügigen Baulandbereitstellung. Da es einen erhöhten Bedarf an Wohnungen, Arbeitsstätten und Gemeinbedarfseinrichtungen gibt, der zu decken ist, muss die Maßnahme zügig, innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchgeführt werden. Die Finanzierung der Maßnahme inkl. ihrer technischen und sozialen Infrastruktur erfolgt maßgeblich durch die Veräußerung baureifer Grundstücke. Dabei dient das Instrument dazu, sämtliche Entwicklungskosten, die bei der Umsetzung der Maßnahme entstehen, zu tragen. Etwasige Mehreinnahmen hat die Stadt auf die ursprünglichen Eigentümer zu verteilen. Die Stadt muss dabei alle Grundstücke erwerben, die zur Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme notwendig sind, es sei denn, die Eigentümer sind bereit und finanziell in der Lage, die Entwicklung und Umsetzung der Ziele selbst zeitnah durchzuführen.

### **Was passiert, wenn eine Entwicklungssatzung beschlossen wird?**

Wenn eine Entwicklungssatzung von den politischen Gremien beschlossen wird, unterliegen Städte und Gemeinden gemäß § 166 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich der Erwerbspflicht aller Grundstücke im

Entwicklungsbereich zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert. Dieser Anfangswert wird gutachterlich festgelegt und beschreibt den Bodenwert, der ohne Aussicht auf die Entwicklungsmaßnahme zustande kommen würde. Üblicherweise steigen Grundstückspreise sobald die Gemeinde verkündet, diese Grundstücke als Bauland zu entwickeln. Um dieser sogenannten Bodenspekulation zu begegnen, bedient die Stadt sich dem Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, die den sprunghaften Anstieg der Bodenpreise verhindert.

Nur so wird die Stadt in die Lage versetzt, die Entwicklungskosten einer solchen Maßnahme zu tragen. Anderenfalls profitieren ausschließlich nur wenige Eigentümer ohne ihr Dazutun auf Kosten der Allgemeinheit.

Das Gutachten zum entwicklungsbeeinflussten Wert ist öffentlich einsehbar auf der Homepage [www.dein.wiesbaden.de/ostfeld](http://www.dein.wiesbaden.de/ostfeld) unter Downloads.

### **Welche Rolle spielt der Entwicklungsträger?**

Alle Grundstücke, welche eine Nutzungsänderung erfahren, also vom Acker zum Beispiel zu einer Straße, Grünfläche oder auch Wohn- oder Gewerbefläche entwickelt werden, müssen in das Eigentum des sogenannten Entwicklungsträgers übergehen. Die einzige Alternative dazu ist, dass die ursprünglichen Eigentümer die Ziele der Maßnahme selbst umsetzen und dazu auch finanziell in der Lage sind. Können sie dies nicht, werden die Grundstücke zu einem festgelegten Anfangswert gekauft oder Grundstücke getauscht. Welche Lösung für den jeweiligen Eigentümer die bessere ist, wird in persönlichen Gesprächen zwischen dem Entwicklungsträger und dem Grundstückseigentümer erörtert.

### **Fragen aus dem Chat zum Thema „Zielabweichungsverfahren“ (ZAV):**

- Wie schafft man es denn überhaupt eine Vorrangfläche wegzudiskutieren?
- Wenn Sie noch am Anfang sind, ist das Zielabweichungsverfahren definitiv zu früh.

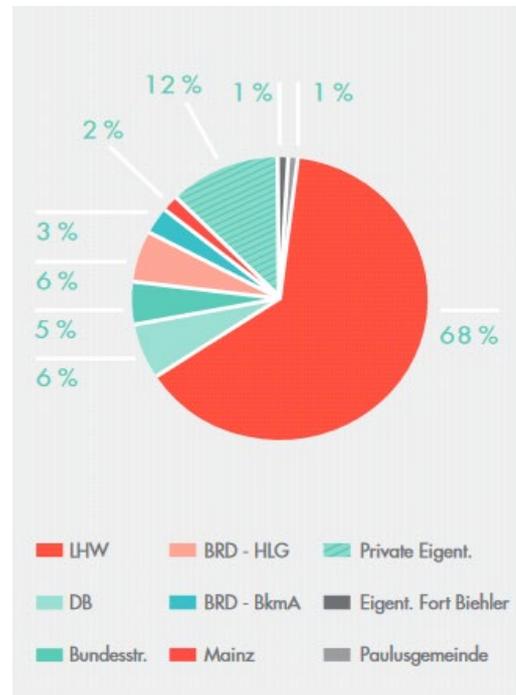
### **Welche Schritte müssen erfolgen, damit die SEM formell funktioniert? Wie sieht die Zeitplanung aus?**

Bis zum ersten Spatenstich muss das Projekt Ostfeld unterschiedliche Planungsphasen durchlaufen. Die Satzung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurde von der Stadtverordneten beschlossen. Anschließend müssen nun übergeordnete Planwerke in formellen Verfahren angepasst werden. Das bedeutet konkret, dass direkt im Anschluss an den Beschluss der Entwicklungssatzung das Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan und die Flächennutzungsplanänderung formal durchgeführt werden müssen. Diese Verfahren dauern in der Regel mind. 1 – 2 Jahre. Zeitlich etwas versetzt zu diesen formalen Verfahren kann das bestehende Strukturkonzept bereits in einen Rahmenplan überführt werden. In einem Rahmenplan werden Entwicklungsziele konkretisiert, um zukünftige Qualitäten zu sichern. Zuvor wird ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, dessen Ergebnis die Grundlage für den Rahmenplan wird. Auf Basis des Rahmenplans werden dann Teilbereiche durch Bauleitpläne konkretisiert, um Baurecht zu schaffen. Dieser gesamte Planungsprozess bis zur Schaffung baureifer erschlossener Grundstücke wird weiterhin durch einen intensiven Informations- und Beteiligungsprozess begleitet.

## Was macht das Ostfeld zu einem Spitzenkandidaten für eine städtebauliche Entwicklung?

Die im Flächennutzungsplan und Regionalplan Südhessen 2010 festgelegten Gebiete kommen nur teilweise dafür in Frage, da sie häufig nicht verfügbar sind oder keine geeigneten Flächenzuschnitte bieten.

Der Bereich Ostfeld / Kalkofen, der bisher weder im Flächennutzungsplan noch im Regionalplan als Baufläche festgesetzt bzw. als Vorranggebiet für Siedlung oder Industrie und Gewerbe festgelegt ist, bietet gleich mehrere Vorteile: Ein vergleichsweise hoher Anteil der Fläche steht in städtischem Eigentum, der Bereich lässt sich gut sowohl für den MIV (Motorisierten Individualverkehr), also mit dem Auto erschließen, als auch an den ÖPNV (Buserschließung) anbinden und es sind ausreichend Flächen für den geplanten zentralen Standort des Bundeskriminalamtes sowie für die Deckung eines beträchtlichen Anteils des benötigten Wohnungsbedarfs vorhanden. Auch das integrierte Stadtentwicklungskonzept „WISEK 2030+“ identifiziert den Bereich Ostfeld / Kalkofen als wichtigen Impulsraum der künftigen Stadtentwicklung



### Wo nachschlagen?

Broschüre Ostfeld 2020:

[https://dein.wiesbaden.de/wiesbaden/de/home/file/fileid/1498/name/Brosch%C3%BCre\\_Ostfeld](https://dein.wiesbaden.de/wiesbaden/de/home/file/fileid/1498/name/Brosch%C3%BCre_Ostfeld)

Vorbereitende Untersuchung Ostfeld 2019:

<https://dein.wiesbaden.de/wiesbaden/de/home/file/fileid/940/name/Bericht%20vorbereitende%20Untersuchung%20Ostfeld,%202026.%20Juni%202019>

## Fragen aus dem Chat zum Thema „Bevölkerungsentwicklung, Wohnen und Innenverdichtung“:

- Das Wisek 2030 Wiesbaden Stadtentwicklungskonzept listet mögliche 10.000 Wohnungen in Wiesbaden auf OHNE Ostfeld.
- Ist die Nachfrage in dieser Dimension von Wohnraum überhaupt gefragt? Kann die Stadt eine zusätzliche Einwohnerzahl in dieser Höhe überhaupt stemmen? Schon heute ist der Verkehr unerträglich.
- Die Statistik sagt, dass die Einwohneranzahl nur gering gestiegen ist. 2019 waren es ca 500!!!
- Mit Holzbau kann man auch bestehende Massivbauten aufstocken.
- Die Bevölkerung in der Bundesrepublik wächst mittelfristig prognostiziert nicht!
- Wo leben die Menschen die dort einziehen sollen denn jetzt?
- Wie schon gesagt, in 2018 ist die Wiesbadener Bevölkerung geschrumpft.
- Wie viel Leerstand gibt es aktuell in Wiesbaden? Sicher gibt es genug Spekulanten, die Wohnraum leer stehen lassen. Was tut die Politik hier?
- Aber das Ostfeld wird den Wohnungsmarkt auch nicht retten.
- Downsizing ist gefragt, dann regeln sich auch auf natürliche Weise Probleme.

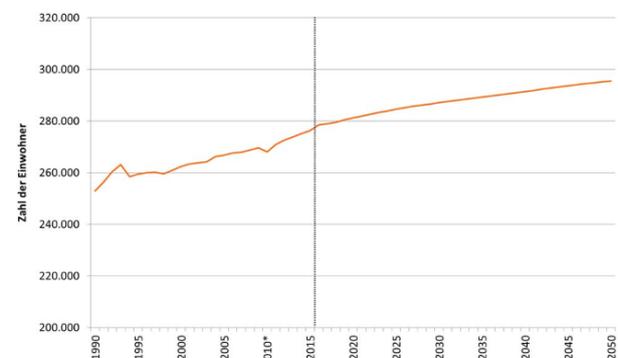
## Warum brauchen wir das Ostfeld?

Nicht jeder Nachfrageüberhang rechtfertigt die Anwendung des städtebaulichen Entwicklungsrechts. Die Entwicklungsmaßnahme ist als mittelfristig wirkendes Instrument ausgestaltet, das nicht auf den momentan dringenden Bedarf abzielt, sondern auf einen mittelfristigen Bedarf. Die Nachfrage muss das Angebot deutlich übersteigen. Die im Ostfeld geplanten 3.800 bis 5.700 Wohneinheiten, das sind auf 10 Jahre 380 -570 WE pro Jahr, sind somit selbst nach der konservativen Prognose von empirica erforderlich, um den Bedarf zu decken. Hierbei wurde davon ausgegangen, dass die Entwicklung der Perspektivfläche West gleichzeitig erfolgt. Angesichts der Prognosedaten des IWU würden zusammen mit dem Ostfeld und der Perspektivfläche West sowie Nachverdichtung und der Entwicklung weiterer Potenzialflächen gerade einmal die Hälfte der Wohnraumbedarfe bis 2050 gedeckt. (Quelle: VU Ostfeld)

## Wie ist die Bevölkerungsentwicklung in Wiesbaden?

Die Bevölkerung Wiesbadens ist zwischen 2011 und 2016 um knapp 14.000 Personen (+5%) gestiegen, während die Zahl der Wohnungen nur um 1,5% zunahm. Es ist politisches Ziel, neue Wohngebiete zu entwickeln und den Wohnungsbau voranzutreiben (Grundsatzvorlage Wohnungsbau Beschluss Stadterordnetenversammlung Nr. 0550 vom 13.12.2018). Für Neubaugebiete wurde eine Quote für geförderten Wohnraum für untere und mittlere Einkommen von 22 % der Wohnungen – bzw. 30 % wenn eine stadtnahe Gesellschaft Bauherrin ist – festgelegt. (Quelle: LHW Wiesbaden und empirica)

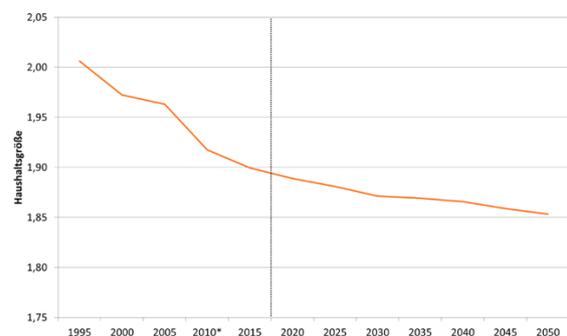
Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung Wiesbaden, 2005-2015 und Prognose bis 2050



## Wenn die Bevölkerungszahl nur langsam steigt, warum brauchen wir dann neue Wohnungen?

Entscheidend für die Nachfrage nach Wohnungen ist nicht die Zahl der Einwohner, sondern die Zahl der Haushalte. Sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße, steigt die Wohnungsnachfrage, selbst wenn die Zahl der Einwohner konstant bleiben würde. Die Haushaltsgröße sinkt seit Jahrzehnten. Wohnten im Durchschnitt in den westdeutschen Großstädten im Jahre 1995 noch 1,93 Personen in einem Haushalt zusammen, sank die durchschnittliche Haushaltsgröße bis 2015 auf knapp 1,86. Ursache sind der zunehmende Anteil der Singlehaushalte und der abnehmende Anteil der großen Mehrpersonenhaushalte, was im Übrigen überwiegend eine Folge der gesunkenen Kinderzahl und der Alterung der Gesellschaft ist. Ältere Haushalte waren immer schon kleiner, nachdem die Kinder ausgezogen waren. (Quelle: empirica)

Abbildung 17: Entwicklung der Haushaltsgröße, 1995-2015 und Prognose bis 2050



## **Warum brauchen wir generell Neubaugebiete?**

In den letzten Jahren wurde das in der nahen Zukunft erforderliche Neubauvolumen noch nicht erreicht, auch wenn die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen zuletzt auf gut 700 gestiegen ist, nachdem es Anfang des Jahrzehnts nur rund 500 Wohnungen pro Jahr gewesen waren. Insofern reicht das bisherige Neubauvolumen nicht aus, den zukünftig zu erwartenden Anstieg der Nachfrage auszugleichen. Daher sollten die ergriffenen Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnungsangebots weiter intensiviert werden. (Quelle: empirica)

## **Ist Baulandentwicklung die einzige Lösung?**

Die zur Nachfragedeckung zwischen 2020 und 2035 (2050) erforderliche Neuerrichtung von 8.000 (15.000) Geschosswohnungen muss selbstverständlich nicht vollständig als Neubau von Wohngebäuden entstehen. Darüber hinaus entstehen auch Wohnungen in bereits bestehenden Gebäuden, z.B. durch den Ausbau von Dachgeschossen, Umnutzung von Gebäuden oder in neu gebauten Nichtwohngebäuden. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Nachverdichtung allein nur einen Bruchteil des Bedarfs nach Wohnraum decken kann. (Quelle: empirica)

## **Wo nachschlagen?**

Wohnungs-, Erwerbstätigen- und Flächenbedarfsprognose 2040 für die Stadt Wiesbaden (2018):  
<https://dein.wiesbaden.de/ecm-politik/wiesbaden/de/home/file/fileId/938/name/Wohnungs-%20Erwerbst%C3%A4tigen-%20und%20Fl%C3%A4chenbedarfsprognose%20Empirica>

Wiesbadener Sozialraumanalyse 2019:  
[file:///C:/Users/za6104/AppData/Local/Temp/Wiesbadener\\_Sozialraumanalyse\\_2019\\_komprimiert\\_mittel.pdf](file:///C:/Users/za6104/AppData/Local/Temp/Wiesbadener_Sozialraumanalyse_2019_komprimiert_mittel.pdf)

Vorbereitende Untersuchung Ostfeld 2019:  
<https://dein.wiesbaden.de/wiesbaden/de/home/file/fileId/940/name/Bericht%20vorbereitende%20Untersuchung%20Ostfeld,%2026.%20Juni%202019>

## **Fragen: Mögliche Alternativen**

- Wohnraum ist wichtig, absolut! Aber da gibt es andere Möglichkeiten!
- Muss denn jeder in einem Ballungsgebiet leben? Allein in Hessen haben unzählige Landkreise wie Biedenkopf, Schwalm-Eder-Kreis etc. massive Schwierigkeiten junge Leute zu halten.
- Die Konsequenz sind aussterbende Orte. Die EU hat mal vereinbart, für gleiche Lebensbedingungen (egal wo) zu sorgen. Das Ostfeld bewirkt genau das Gegenteil. Von Klima und heimischer Landwirtschaft mal ganz zu schweigen.
- Im Umland sterben die Ortskerne aus. Warum werden die nicht belebt?! Die alten bleiben dort und werden nicht versorgt.
- Spätestens seit Corona suchen die Menschen Wohnungen außerhalb.
- Darf bitte jeder selbst entscheiden, wo er wohnt! Ich möchte gerne in Wiesbaden bleiben und hier muss sich etwas tun!
- Das wäre doch mit ähnlichen Neubauten auch in den anderen Stadtteilen möglich! Ohne eine Trabantenstadt Ostfeld!
- Wiesbadener Strasse Mainz Kastel rechts gegenüber Gewerbegebiet, seit über 20 Jahren ein Acker. Wollte keiner haben. Platz für einige tausend Wohnungen. Problem: Infrastruktur, Verkehrslenkung, Stau.
- In Mainz-Kastel gibt es 4 große Neubauten mit bis zu 400 Wohnungen.

- Housing sollen auch noch über 900 Wohnungen entstehen.
- In der Amer. Siedlung steht sehr viel leer...bereits bestehender Wohnraum!
- Das frage ich mich auch immer wieder, was eigentlich mit der Siedlung auf dem Hainerberg passieren soll.
- Das blaue Haus Dotzheimer Straße-Kurt-Schuhmacher-Ring steht seit Jahren leer, waren zuletzt Flüchtlinge untergebracht, genauso wie im Peter-Sander-Str.

### **Warum nicht woanders bauen?**

Die Aktivierung der langfristigen Potenzialflächen unterliegt in vielen Fällen besonderen Herausforderungen, die sich im Wesentlichen durch ihre dezentrale Lage im Stadtgebiet, einer problematischen Erschließungssituation, umweltrelevanten Restriktionen und den Eigentumsverhältnissen ergeben. In der Voruntersuchung zum Projekt Ostfeld zeigt sich, dass keine der als Potenzialflächen identifizierten Standorte über die gleichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Lage, der Erreichbarkeit, der Erschließungsmöglichkeit mit MIV und ÖPNV, der Flächenverfügbarkeit sowie der Eigentumsverhältnisse verfügt, wie das Untersuchungsgebiet Ostfeld. Sie scheiden als Alternativflächen daher größtenteils aus.

(Quelle: VU Ostfeld, ab S. 252)

### **Fragen: Bezahlbarer Wohnraum**

- Meine Cousine studiert an der FH und hat in Wiesbaden mit ihrem Freund eine Wohnung gesucht. Es gibt nichts Bezahlbares. Wird man sich im Ostfeld eine Wohnung leisten können?
- Frau Winkelmann: Im Jahr 2019 wurden bundesweit mehr als 25.000 Sozialwohnungen gebaut. Doch gleichzeitig sind knapp 65.000 Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen. Unterm Strich gab es also weniger Sozialwohnungen. Wie verhält es sich in Wiesbaden? Und müssten nicht erst andere Mechanismen dies regeln, als der Neubau?
- Aber diese Menschen, die sich aktuell keine Wohnung leisten können, werden sich keine Wohnung im Ostfeld leisten können.
- Ist es realistisch, dass durch Neubau günstiger Wohnraum entsteht, wenn das Wirtschaftsprinzip nicht geändert wird: Erwirtschaften von Rendite durch Wohnbaugesellschaften: Wohnraum als Ware?
- Die Sozialwohnungen brauchen ja nicht aus der Bindung genommen werden! Die letzten 20 Jahre sind sie ständig rausgenommen worden und zu Eigentumswohnungen ausgebaut worden!
- Trotz des riesigen Stadtteils Riedberg gehört Frankfurt zur 2.-teuersten Stadt.

### **Wie kann das Ostfeld später bezahlbar gemacht werden?**

Die Stadt als Grundstückseigentümerin kann über die Grundstücksvergabe steuernd auf das Wohnraumangebot Einfluss nehmen und regulierend auf die Preise einwirken. Durch die Planung und Ausweisung umfangreicher Bauflächen soll in absehbarer Zeit der Wohnungsbau gefördert und der Druck auf dem Wohnungsmarkt gemindert werden.

Wenn das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB eingesetzt wird, ist die Stadt dazu verpflichtet, die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu erwerben, die für die Umsetzung der Maßnahme erforderlich sind. Da dann die Landeshauptstadt Wiesbaden vor der Umsetzung Eigentümerin der Grundstücke im Ostfeld ist (und nur dann), kann sie bei der Vergabe der Grundstücke steuernd eingreifen. Preistreibende, am Gewinn orientierte Grundstücksvermarktungen, sogenannte Bodenspekulationen, werden dadurch verhindert.

In Hinblick auf die langfristige Steuerung des Wohnungsmarktes sind gerade bei Neubauvorhaben u.a. Modelle im Erbbaurecht oder die Einbindung städtischer Wohnbaugesellschaften denkbar, um als Stadt regulierend auf die Mieten einwirken zu können, und so die Höhe der Mieten langfristig für Geringverdiener, Senioren, Studenten, Alleinerziehende und Mittelschicht Haushalte bezahlbar zu halten.

Ergänzt werden kann diese Vorgehensweise durch das Prinzip der Konzeptvergabe, sodass die einzelne Grundstücksvergabe nicht erstrangig an den Meistbietenden geht, sondern an denjenigen, der die gewünschten städtischen Zielvorgaben am besten umsetzt. Diese Ziele können vielseitig sein und dazu beitragen, für eine breite Gruppe von Haushalten Wohnraum bereitzustellen.

Ohne den vorausschauenden, regulierenden und steuernden Eingriff der Landeshauptstadt Wiesbaden, würde der Wohnungsmarkt im Wesentlichen durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Der in Wiesbaden vorhandene Nachfragemarkt würde sich weiter verschärfen, die Bodenpreise würden weiter steigen. Damit würden gleichfalls auch die bereits hohen Mieten weiter ansteigen.

(Quelle: FAQs; Website [dein.wiesbaden.de/ostfeld](http://dein.wiesbaden.de/ostfeld))

## Fragen aus dem Chat zum Thema „Städtebau“:

- Die Trabantenstadt (doch!!!) am Fort Biehler wird bis 8 Geschosse haben, zwischen Müllhalde, Autobahn und Militärflugplatz...gibt es günstig.... viel Vergnügen!!
- Was ist mit der fehlenden Infrastruktur bei einer möglichen Innenverdichtung. Wo soll das noch hin? Die vorhandene Infrastruktur ist auf den Bestand ausgerichtet.

### **Wie wird sichergestellt, dass am Fort Biehler keine Trabantenstadt entsteht, auch vor dem Hintergrund, dass der neue Stadtteil umgeben ist von der Deponie, Autobahnen und dem Militärflugplatz?**

Das klar formulierte städtebauliche Ziel für das Ostfeld ist die Schaffung eines funktionalen und urbanen Stadtteils mit einer eigenen Identität und Versorgungsleistung. Dazu orientiert sich das städtebauliche Gerüst um einen zentralen Siedlungskern am Wäldchen des Fort Biehler. Dieser stark verdichtete Bereich soll zukünftig die urbane und soziale Mitte des Quartiers darstellen. Hier werden sich die verschiedenen Mobilitätsinfrastrukturen in einem dichten und gemischt genutzten Umfeld treffen. An das Zentrum grenzen unterschiedliche Quartiere an, welche durch kleinere urbane Subzentren an Quartiersplätzen eine eigene Identität entwickeln können.

Die Bestandssiedlung Am Fort Biehler wird zukünftig zu einem Baustein der städtebaulichen Figur. Dies kann aus stadtplanerischer Sicht als deutliche Aufwertung für die Bewohnerschaft gesehen werden, da diese zukünftig einen direkten Zugang zu einem breiten Versorgungs- und Mobilitätsangebot erhält. Der städtebauliche Übergang zur Bestandssiedlung Am Fort Biehler sollte behutsam erfolgen. Eine direkte Nachbarschaft von bestehenden eingeschossigen Gebäuden und neuen bspw. fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern ist aus städtebaulicher Sicht zu vermeiden. Der Übergang kann durch ein kontinuierliches Ansteigen der Geschossigkeit und der Realisierung von grünen Fugen erfolgen, die die Grundstücke voneinander distanzieren.

Um möglichst viele Nutzungen flächensparend in einem begrenzt zur Verfügung stehenden Gebiet zu realisieren, muss das Ostfeld mit einer hohen städtebaulichen Dichte entwickelt werden. Eine kompakte Siedlungsstruktur im Sinne der Stadt der kurzen Wege begünstigt auch die Nahmobilität der zukünftigen Bewohner. Daher soll das Gebiet einen möglichst hohen Anteil an verdichtetem Geschosswohnungsbau vorweisen. Flächenkonsumierende Typologien, wie freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser, fehlen daher im Gebiet. Die mischgenutzten Wohngebäude sind vorwiegend in geschlossenen und offenen Blöcken geplant, welche überwiegend drei- bis fünfgeschossig ausgeführt werden. Für eine funktionale Durchmischung sollen Blockeinheiten entstehen, welche unterschiedliche Wohntypologien, Eigentumsverhältnisse, Gewerbenutzungen und soziale Infrastrukturen miteinander verbinden. (Quelle: VU Ostfeld)



Ballungsräumen liegen oft unterschiedlichste Nutzungen räumlich beieinander. Hier ist bei der Planung darauf einzugehen und entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen. So auch in Hinblick auf die Lärmimmissionen der umliegenden Autobahnen oder des Militärflugplatzes, indem ergänzend zu Abstandsflächen auch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Eine erste Einschätzung der lokalen Verhältnisse erfolgte im Rahmen der VU. Im weiteren Planungsprozess wird mittels weiterer Untersuchungen wie eines Lärmgutachtens die örtliche Situation des neuen Stadtteils näher betrachtet. Dieses Lärmgutachten wird in enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen erstellt.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 17.09.2020 über die Entwicklungssatzung wurde eine Vielzahl von ergänzenden Beschlusspunkten mitbeschlossen, die sich mit der Umsetzung und Sicherung des Ostfeldes als lebendige Stadt beschäftigen. Diese gilt es im weiteren Prozess als Handlungsleitfaden zu nutzen, damit ein l(i)ebenswerter Stadtteil entsteht.

## **Fragen aus dem Chat zum Thema „Fluglärm“:**

- Was ist mit dem Fluglärm? Die Flugrouten werden nicht umgelegt?
- Es wird Flugverbotszonen geben.
- In den sechziger Jahren hat man in der Eifel Dörfer wegen Militärmaschinen entvölkert. heute siedeln wir Menschen an Flughäfen an.
- In der Nacht fliegen sie sehr wohl.
- Stimmt es, dass die US Army ihre Hubschrauberanzahl in den nächsten drei bis fünf Jahren verdoppeln wird?!
- Auf dem Gelände Ostfeld sind auch noch Kampfmittel zu finden.
- Im Zielabweichungsverfahren steht es! Dass es mehr Hubschrauber von der Army geben wird! Die Amerikaner haben nur eine Selbstbeschränkung auf 20000 Flüge.

## ***Welche Auswirkungen hat der militärische Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim auf das zukünftige Stadtquartier und wie schafft man es gute Lebensbedingungen trotz Fluglärm herzustellen?***

Der militärische Flugplatz in Wiesbaden-Erbenheim ist nicht als Großflughafen ausgewiesen. Die Anzahl der Flugbewegungen liegt, nach der im Frühjahr 2012 zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem US-Heereshauptquartier (USAREUR) ausgehandelten Nachtragsvereinbarung, zu der geltenden Liegenschaftsüberlassungsvereinbarung, bei maximal 20.000 Flugbewegungen pro Jahr. Nach Artikel 3 der EG-Richtlinie 2002/49/EG (Umgebungsärmrichtlinie) hat ein Großflughafen ein Verkehrsaufkommen von über 50.000 Bewegungen pro Jahr. Die tatsächliche Anzahl der Flugbewegungen variiert von Jahr zu Jahr. Zwischen 2010 und 2015 fanden bspw. zwischen 6.600 und 9.900 Flugbewegungen statt.

Für den militärischen Flugplatz in Erbenheim hat das zuständige Land Hessen weder Lärmschutzbereiche noch Siedlungsbeschränkungsgebiete ausgewiesen. Selbstverständlich werden die Bauhöhen, die auf Grund der Nähe zu dem Flugplatz beschränkt sind, bei der Entwicklung des Ostfeldes eingehalten. Darüber hinaus werden auch die Schallgrenzwerte eingehalten, die für bewohnte Gebiete festgesetzt sind. Hierzu sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, die im Rahmen der weiteren Entwicklung des Ostfeldes erarbeitet werden.

Um die konkreten Fluglärmimmissionen feststellen und detaillierte Schutzmaßnahmen erarbeiten zu können, wird seit Ende 2020 eine 12-monatige Schallmessung durchgeführt. Nach Abschluss dieser Messung können diese Werte für eine detaillierte Berechnung herangezogen werden.

Über das Untersuchungsgebiet Ostfeld / Kalkofen führen eine Instrumenten- und eine Sichtflugroute für den militärischen Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim. Bei der Erstellung des Strukturkonzepts, im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich im Ostfeld in Wiesbaden, wurde auf die Instrumentenflugroute Rücksicht genommen, indem die Bereiche unterhalb der Instrumentenflugrouten, die sog. „clear zones“ und „accident prevention zones I & II“ von Siedlungsflächen freigehalten wurden.

Da noch eine Sichtflugroute über das geplante Stadtquartier führt, wurden mit der US Army bereits erste Gespräche über die Verlegung der Sichtflugroute geführt, um den Überflug des Stadtquartiers am Fort Biehler gänzlich zu vermeiden. Die zuständigen Vertreter der US Armee haben der Möglichkeit zur Verlegung der Sichtflugroute bereits grundsätzlich zugestimmt. Die Amerikaner sind diesbezüglich bereits mit der Deutschen Flugsicherung in Kontakt.

Über die Instrumenten- und Sichtflugrouten fliegen keine Helikopter. Für diese Luftfahrzeuge gibt es eine eigene Route, die südlich des militärischen Flugplatzes verläuft.

### **Wo nachschlagen?**

U.S. Army Garrison Wiesbaden (o.J.): Informationen zum Flugbetrieb. Internet: <https://home.army.mil/wiesbaden/index.php/about/deutsch/aviation-info> (zuletzt abgerufen am 08.03.2021).

Weitere Informationen sind in den FAQ's abrufbar

## **Fragen aus dem Chat zum Thema „Verkehr / ÖPNV“:**

### **Fragen: ÖPNV**

- Wie wird die ÖPNV-Anbindung sichergestellt ohne CityBahn?
- Was passiert, wenn es wie die Stadtbahn nach viel Arbeit, Zeit und Geld abgelehnt wird???

### **Fragen: MIV (Motorisierter Individualverkehr)**

- Das Verkehrsgutachten geht von einer Einwohnerzahl von 10.000 aus, es sollen aber bis 12.000 Bewohner werden. Warum legt man nicht den "worst case" zugrunde?
- Die ca. 10.000 Bewohner laufen alle zur Arbeit und es gibt also kein Verkehrschaos in Erbenheim, Fort Biehler???? Es ist jetzt schon eine absolute Katastrophe!!!

### **Wie sieht es im Bestand aus?**

Das Untersuchungsgebiet ist neben den bereits erwähnten Verkehrsstrassen auch durch einige Bahntrassen geprägt. Zum einen wird es durch die ICE-Trasse südlich der A66 in Ost-West-Richtung durchquert, zum anderen von der Ländchesbahn nördlich der A66 auf der Höhe des Wäschbachtals. Ein S-Bahn Haltepunkt ist östlich außerhalb des Untersuchungsgebiets im Stadtteil Wiesbaden-Erbenheim vorhanden. Dieser ermöglicht eine Verbindung zum Wiesbadener Hauptbahnhof. Darüber hinaus verlaufen südlich des

Untersuchungsgebiets einige Bahnstrecken, die jedoch gegenwärtig keine Haltepunkte haben, bis auf den S-Bahn-Haltepunkt Mz-Amöneburg westlich außerhalb des Untersuchungsgebiets. (Quelle: VU Ostfeld)

### **Welche Potentiale hat das Ostfeld in Hinblick auf die Verkehrsanschlüsse?**

Das Ostfeld hat wie kein anderes Projektgebiet viele potentielle Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen schienengebundenen Nahverkehr, wie die Ländchesbahn oder am Bahnhof\_Wiesbaden Ost an den regionalen und überregionalen Zugverkehr. In einer eigenen Machbarkeitsstudie wird derzeit untersucht, inwieweit diese Potentiale genutzt werden können. Außer einer Anbindung an das Schienennetz wäre eine weitere Möglichkeit - die zusätzliche Anbindung an das vorhandene Busnetz. (Quelle: FAQ Ostfeld)

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen notwendig bzw. sinnvoll, damit bereits die heute bestehenden Engstellen im Straßennetz behoben werden können. Notwendig sind hierbei insbesondere der Ausbau der A66, einschl. der Anschlussstelle Wiesbaden-Erbenheim, sowie der Ausbau der Boelckestraße. Die im Verkehrsentwicklungsplan Wiesbaden aufgenommene neue Anschlussstelle an die A66 Wiesbaden-Nordenstadt West kann zusätzlich zu einer Verbesserung des Verkehrsablaufs im Umfeld des Ostfelds beitragen. (Quelle: VU Ostfeld)

### **Fragen aus dem Chat zum Thema „Landwirtschaft“:**

- Die Äcker tragen zu unserer Ernährung bei! Sollen unsere Lebensmittel nur noch aus dem Ausland kommen? Wo sie vor der Tür wachsen könnten.
- Ackerland ist nicht vermehrbar! Jetzt müssen die Landwirte schon ins Umland fahren, weil Ihnen die Flächen weggenommen wurden.
- Immer mehr Lebensmittel aus dem Ausland importieren ist ökologisch kontraproduktiv.
- Zuckerrüben dienen als Futtermittel.
- Nein es wird Getreide angebaut. Der Salat vom Bauer Koch wächst auch da und Kartoffeln.
- Der letzte haupterwerbsmäßige Milchviehbetrieb im Bereich Wiesbaden verliert dadurch auch seine Existenzgrundlage...es gibt keine alternativen Flächen.

### **Welchen Einfluss hat eine Bebauung im Ostfeld auf die landwirtschaftlichen Flächen und die im Ostfeld tätigen Landwirte?**

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind insbesondere die vor Ort tätigen Landwirte betroffen. Aus diesem Grund wurden mit allen betroffenen Landwirten persönliche Gespräche geführt. In den Gesprächen wurde den Landwirten mitgeteilt, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden das Ziel verfolgt für ihre Flächen, sollten sie in Anspruch genommen werden, angemessenes Ersatzland anzubieten.

Ein Großteil der Flächen des Entwicklungsgebietes wird heute landwirtschaftlich genutzt. Durch die Bebauung des Ostfelds werden diese in ihrer Größe reduziert. Trotzdem bleiben zusammenhängende Landwirtschaftsflächen nördlich des Biotops Kalkofen und südlich des Wäschbachtals erhalten. Diese verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen könnten als Bio/ Öko-Landwirtschaft einen wertvollen Beitrag leisten. Eine Fokussierung auf die Öko-Landwirtschaft auf den Flächen im Ostfeld wäre einerseits zukunftsweisend, andererseits könnten eventuelle Konflikte zwischen konventionellem Betrieb und direkt angrenzender Wohnnutzung geringer ausfallen.

Knapp 85% der Fläche innerhalb der Baugebiete befindet sich in öffentlicher Hand. Somit ist nur ein verhältnismäßig geringer Teil an privaten Grundstücken von der Entwicklungsmaßnahme betroffen. Im Ostfeld ist kein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig, der verlagert werden muss.

## **Fragen aus dem Chat zum Thema „Gewerbe / BKA“:**

- Am Petersweg ist doch genug Gewerbefläche frei für das BKA, wieso dafür neue Fläche versiegeln, auch noch genau am Biotop Kalkofen?
- Der Petersweg ist seit 20 Jahren nicht voll bebaut!
- Gibt es durch mehr Homeoffice künftig nicht freie Gewerbeeinheiten? Ist es tatsächlich nötig, Gewerbefläche zu schaffen? Kann Gewerbefläche nicht umgenutzt werden in Wohnfläche?
- Für die Zukunft sind neue Bedarfe zu ermitteln.... wegen Corona!!!! Bedenken.... viel Gewerberäume werden frei....
- Können die bisher funktionierenden Abläufe und jetzigen definierten Unannehmlichkeiten im BKA schwerer wiegen als alle Probleme, die dieses Projekt mit sich bringt?
- Wir sind im digitalen Zeitalter, auch im BKA.

## **Warum kann das BKA nicht auf anderen vorhandenen Gewerbestandorten untergebracht werden?**

Das Bundeskriminalamt plant, seine derzeit im Stadtgebiet dezentral verteilten Standorte zentral zusammenzufassen. Die Landeshauptstadt Wiesbaden steht mit dem BKA als Bundesbehörde im Stadtgebiet Wiesbadens seit jeher in einem engen und regelmäßigen Austausch. Absichten, die in dezentralen Standorten agierende Behörde an einem neuen Standort in Wiesbaden zusammenzufassen, bestehen schon länger. Bereits 2016 wurden gemeinsam mit dem BKA verschiedene Standortoptionen näher beleuchtet. Während der Erarbeitungsphase der vorbereitenden Untersuchungen kam die Gewerbefläche „B1“ im Entwicklungsgebiet Ostfeld als Behördenstandort für einen Neubau des BKA ins Gespräch. Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist mit dem Baufeld „B1“ in der Lage, dem Bundeskriminalamt auf einer Fläche von rd. 27 Hektar einen zukunftsfähigen Standort mit hervorragender Erreichbarkeit in strategisch günstiger Lage anzubieten. Weitere, in absehbarer Zeit bebaubare Grundstücke dieser Größenordnung sind im Stadtgebiet und im Umland von Wiesbaden nicht vorhanden. Derzeit arbeiten in den einzelnen Standorten in Wiesbaden rd. 4.500 Beschäftigte. Am neuen Standort sind bis 2025 rd. 5.000 und bis 2035 rd. 7.000 Mitarbeiter vorgesehen.

## **Sinkt nicht durch das Homeoffice auch der Flächenbedarf des BKA?**

Erhebliche Reduzierungen von Raumbedarfen durch einen etwaigen Rückgang von Personal oder vermehrt in Heimarbeit tätige Mitarbeitende sind aufgrund der wachsenden Aufgaben des Bundeskriminalamtes, die den oben skizzierten Personalaufwuchs begründen und den besonderen Sicherheitsanforderungen, denen die Arbeit der Bundesbehörde unterliegt, nicht zu erwarten.

## **Fragen aus dem Chat zum Thema „Klima / Energie“:**

### **Fragen: Klima**

- Klima und Artenschutz muss oberste Priorität haben.
- Der Bewaldungsgrad im Taunus hat bereits massiv abgenommen.

- Die Kinder haben ein Recht auf ihre Zukunft und Natur! Sie wollen die Natur retten! Und drücken sich in Bildern aus und erklären so die Situation Ostfeld. Man sollte sie ernst nehmen!
- Ist die Wohnungsnot an bezahlbaren (!) Wohnungen gottgegeben oder menschengemacht? Wenn die Klimakrise nicht energisch bekämpft wird, wird es überall doof. Nicht nur am Ostfeld.
- Soziale Ungleichheit geschuldet der aktuellen Politik geht zu Lasten des Klimas. Die aktuelle Diskussion ist ein gutes Beispiel dafür.
- Die Kernfrage bleibt: Macht Wohnen auf Kosten der Klimaverschlechterung Sinn?
- Man kann nicht klimaneutral bauen wegen mieser CO<sub>2</sub>-Bilanz bei Zementherstellung.
- Das wichtigste am Bauen ist: LANGLEBIGKEIT.

### **Fragen: Hitze**

- Die Temperaturen steigen jährlich an. Sollen sie zukünftig jährlich in die Höhe schießen?
- Frau Winckelmann, die alten Menschen sollten Wiesbaden verlassen. Der Hitzesommer 2003 brachte schon Hitzetode. Die Temperaturen werden sich verschärfen.
- Deutschland hatte in 2018 bereits 20.000 Hitzetote. Kann man es verantworten, Wiesbaden noch heißer zu machen?
- Frage: Warum ist es letzten Sommer in Kastel unten nachts um 1 Uhr 8 Grad wärmer ohne Ostfeld ist? Die Menschen dort wegen Hitze nicht mehr schlafen können und krank werden.

### ***Muss das Ostfeld zu Lasten des Klimas gebaut werden, wo doch die Temperaturen stetig steigen?***

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. Hitze und Gesundheit sind ein wichtiges Themengebiet, denen mit Maßnahmen zum Klimaschutz (siehe Punkt III (Kaltluft)) und mit Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel begegnet wird (siehe Punkt II. (Chancen)). Eine klimasensible Stadtplanung ist die Grundlage für eine lebenswerte, gesunde und nachhaltige Stadt. Auch das deutsche Baugesetzbuch sieht vor, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch die entsprechenden Maßnahmen Rechnung getragen werden soll. Die Ergebnisse des Forschungsvorhabens KlimPrax liefern hierfür bspw. viele praktische Hinweise und Handlungsleitfäden.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde untersucht, welche Auswirkungen eine Bebauung des Ostfelds auf die Schutzgüter Klima und Luft besitzt. Die Untersuchung greift u.a. auf Daten aus dem Forschungsvorhaben KlimPrax zurück, in dem die Folgen des Klimawandels für Mainz und Wiesbaden untersucht wurden. Aus dem KlimPrax-Bericht geht hervor, dass für die Innenstadt von Wiesbaden vor allem das Nerotal und das Rambachtal eine wichtige Belüftungsfunktion besitzen. Die Bereiche rund um das Ostfeld besitzen dagegen eine Bedeutung für die Belüftung der südlich gelegenen Stadtteile von Wiesbaden. Daher wurde bereits bei der Entwicklung des Strukturkonzepts darauf geachtet, dass die Kaltluftfunktionen des Ostfelds auch nach einer Bebauung erhalten bleiben (siehe Punkt III. (Kaltluft)). Im Rahmen einer Worst-Case-Analyse wurde ermittelt, dass Auswirkungen der Bebauung auf die Kaltluft in ungefähr 1.000 m nach Süden reichen und innerhalb des Gewerbegebietes Petersweg enden. Maßnahmen der klimaoptimierten Stadtplanung sind darin noch nicht berücksichtigt. Weitere Informationen sind in den FAQ's abrufbar.

## **Fragen: Chancen**

- Mit einem geschickten Konzept mit Festsetzungen im BPlan für Dachbegrünung und dezentraler Regenwasserbewirtschaftung ist eine klimafreundliche Bebauung möglich.
- Ja die Frage ist, wie klimaangepasst der BPlan dann festgesetzt wird. Dachbegrünung, Null-Abflussgebiet, Starkregenvorsorge... Das muss die Stadt und die SEG wollen.
- Klimaangepasste Planung ist nicht viel teurer als konventionelle Planung und kann im Nachgang noch wirtschaftlicher wirken.
- Aber ich frage mich trotzdem, wenn das Stadtgebiet mit Wohnungen verdichtet wird, dann wird es in der Stadt zu wohnen unerträglich! Aber klima- und wasserneutral kann dort (im Ostfeld) echt was reißen.
- Da fragt man sich, wenn in Wiesbaden Stadtgebiet 10.000 Wohnungen entstehen sollen, wie heftig dann der Wärmeinseleffekt im inneren Stadtgebiet werden soll.

## ***Welche Maßnahmen eines nachhaltigen Städtebaus sind geplant?***

Die Errichtung des Ostfelds bietet viele Chancen für eine nachhaltige Stadtentwicklung, die im Bestand nicht umsetzbar ist. Vor allem in Wiesbaden werden durch den hohen Bestand an denkmalgeschützten Gebäuden hierfür enge Grenzen gesetzt.

Das Wiesbadener Ostfeld wird sich über einen mittelfristigen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren entwickeln. Daraus folgt, dass der Städtebau des neuen Stadtteils die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen des Jahres 2030 erfüllen muss. Die Merkmale des Stadtteils müssen synergetisch zusammenwirken, um ein klimaneutrales Leben zu ermöglichen und die unvermeidlichen Klimafolgen zu bewältigen. Diese ambitionierte Zielsetzung hat weitreichende Auswirkungen auf Realisierung und Betrieb von Gebäuden und Infrastruktur und ist nur mit konsequentem und koordiniertem Handeln zu erreichen.

Die nachhaltige Entwicklung des Ostfelds setzt auf verschiedene Bausteine, die eng miteinander verzahnt werden sollen. Hierzu zählen:

### Energiekonzept mit folgenden Teilbereichen:

- Eine effektive und passive Nutzung der Solarenergie auf Dachflächen und ausgewählten Fassadenflächen sowie Installation bifacialer Module an geeigneten Flächen (bspw. Lärmschutzwände).
- Kombination der Energiegewinnung auf Dachflächen mit Grünflächen wo immer möglich.
- Errichtung von Energieerzeugungsf lächen in Grenzzonen zu Verkehrsstrassen, an Autobahnkreuzen, auf Deponieflächen, etc.
- Senkung des Wärme- und Energiebedarfs sowie des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes über hochgedämmte Gebäudehüllen und eine effiziente Haustechnik.
- Erstellen eines integralen Energiekonzeptes, das Strom, Wärme, Kälte und Mobilität vereint und auf mehrere Energieträger ausgerichtet ist (Vermeidung saisonaler Abhängigkeiten)

### Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel:

- Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen durch eine multifunktionale Flächengestaltung und ein abgestimmtes dezentrales Regenwasserkonzept.

- Erstellen eines Konzepts zur Regenwasserbewirtschaftung mit dem Ziel von Abflussvermeidung, Abkoppelung vom Kanalisationsnetz, Regenwasserversickerung, Regenwassernutzung, Abflusssteuerung.
- Anlage hochwertiger Grün- und Wasserflächen mit hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Optimal wird dies gelingen, wenn im Sommer die Beschattung durch Bäume und die kühlende Wirkung von Wasser zusammenspielen.
- Einsatz heller Oberflächen und reflektierender Materialien, um die Aufheizung der südexponierten Fassaden zu vermeiden.
- Freihalten von klimatisch bedeutsamen Flächen von Bebauung.

#### Gebäudematerial und -technik

- Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen (bspw. Holz, Zellulose, Hanf, Flachs, Stroh, Schilf, Seegras, etc.) für Baukonstruktionen und Wärmedämmung.
- Reduktion von Verbundstoffen um eine möglichst schadlose Rückführung in den Energie- und Stoffkreislauf zu gewährleisten.

#### Umwelt- und sozialgerechte Mobilität:

- Kombination von Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung, Verkehrsverlagerung und zur Effizienzsteigerung.
- Ausbau der ÖPNV-Verbindung, mit dem Ziel einer Schienengebundenen Anbindung und des Rad- und Fußverkehrs.

### **Fragen: Kaltluft**

- Also die Winde sind nicht nur 80mal da! Vielleicht sollten die Herrschaften mal auf den Flächen spazieren dann kann man es fast täglich erleben!
- Kaltluft kann bei Bebauung keine mehr entstehen. Wo nix mehr ist kann auch nix geleitet werden.
- Es wird doch gar nicht das ganze Gebiet bebaut, richtig? Kann da nicht noch ausreichend Kaltluft entstehen?
- Wie soll wissenschaftlich belegt werden, dass Kaltluft durch das Gebiet strömen kann, wenn die geplante hochverdichtete Bebauung noch überhaupt nicht klar ist.
- Wir brauchen landwirtschaftliche Flächen, schließlich wollen wir alle etwas essen! Und wir brauchen dringend Frischluft und Kaltluftschneisen. Wenn sie einmal fort sind, ist es zu spät!
- Ja, weil auch noch die Abluftschneise an der Hammermühle zugebaut werden mit Klärbecken vorm Schlafzimmer! Die warme Luft muss abfließen können.
- Herr Mengden hat ja erst mal gelehnet, dass die Frischluft nach Mainz fließt.
- GeoNet Gutachten S. 16 Die Frischluft fließt nach Mainz!

### ***Können die Kaltluftfunktionen erhalten bleiben, obwohl das Ostfeld bebaut wird?***

Für das Untersuchungsgebiet Ostfeld wurde ein klimatologisches Fachgutachten erstellt, welches die möglichen Auswirkungen einer städtebaulichen Entwicklung im Ostfeld in Hinblick auf das Klima und die Luft analysiert. In einer Auflösung eines 5 m x 5 m bis 20 m x 20 m Rasters wurden die Auswirkungen einer Bebauung untersucht und damit so konkret wie bislang in noch keiner Untersuchung. Da erst nach dem städtebaulichen Wettbewerb genauere Planungsdetails vorliegen, die u.a. Aufschluss über die

Gebäudehöhen und die Baukörperstellung geben, haben die Gutachter anhand von theoretischen Annahmen die maximal möglichen Auswirkungen einer Bebauung im Ostfeld ermittelt. So wurde bspw. angenommen, dass die Bebauung in den Baugebieten blockartig 3-5 geschossig (10 m bis 25 m) hoch ist. Sobald die Planungen mithilfe von Wettbewerben konkreter werden, kann die Klimauntersuchung detailliert werden und somit eine klimaoptimierte Planung erfolgen.

Durch die Optimierung der Planung können baulich bedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft reduziert werden. Erste Maßnahmen hat der Gutachter der Klimastudie bereits empfohlen. Hierzu zählt bspw. dass  $\frac{3}{4}$  des Untersuchungsgebietes als Grün- und Freifläche erhalten bleiben. Das Potenzial zur Kaltluftbildung bleibt damit in einem Großteil des Raumes bestehen. Darüber hinaus sind das zukünftige Stadtquartier und das Gewerbegebiet räumlich voneinander getrennt aufgeteilt. So können bspw. die Taunusabwinde, die von Norden einströmen ungehindert in das Untersuchungsgebiet eintreten und in südliche Richtung durch das Untersuchungsgebiet strömen. Durch die Berücksichtigung dieser Empfehlungen kann die Abkühlungs- und Belüftungsfunktion für die südlich gelegenen Siedlungsräume grundsätzlich erhalten werden. Im Rahmen der nachfolgenden Wettbewerbs- und Bauleitplanverfahren werden weitere Optimierungen geprüft und in die Planung integriert.

Auf Seite 16 des Fachgutachtens Klima zur baulichen Entwicklung im Gebiet Ostfeld/ Kalkofen werden die Ergebnisse der vorhandenen Studien aufgeführt. In diesem Zusammenhang wird u.a. die KlimPrax-Studie zitiert, wonach die Luft von den Freiflächen im Bereich zwischen Erbenheim, Igstadt und Bierstadt bis in die Mainzer Innenstadt fließt. Diese Annahme basiert auf einer Berechnung von Trajektorien. Dies sind linienhafte Verbindungen zwischen einer kaltluftproduzierenden Fläche und einem Gebiet, in dem die Kaltluft ankommt. KlimPrax führt weiterhin aus, dass die Belüftung der Stadt Mainz nur „zu Beginn der Nacht“ aus dem Wäschbachtal und den Freiflächen nördlich von Erbenheim erfolgt (DWD, Seite 58). „In der zweiten Nachthälfte erfolgt dann die Belüftung der Mainzer Innenstadt vorwiegend aus Süden [...]“. (DWD, Seite 66).

Um eine Kaltluftbahn qualitativ beurteilen zu können, wird häufig der Kaltluftvolumenstrom berechnet. Er gibt an, welches Luftvolumen in einer vorgegebenen Zeit durch ein Gebiet fließt. Der Kaltluftvolumenstrom wurde sowohl in KlimPrax als auch im Fachgutachten Klima für das Ostfeld analysiert. Eine qualitativ hochwertige Verbindung zwischen dem Ostfeld und der Mainzer Innenstadt wird in keinem der beiden Gutachten nachgewiesen. Generell wurde im Forschungsprojekt KlimPrax keine Auswirkungen einer Bebauung des Ostfelds simuliert. Weitere Unterschiede zwischen den beiden Gutachten können [hier](#) nachgelesen werden.

Weitere Hinweise zum Klima siehe FAQ's

### **Fragen: Energie**

- Unredlich ist in jedem Fall das Argument der SEG, eine "Energie plus Siedlung" bauen zu wollen...eine Siedlung, die mehr Energie erzeugt als sie verbraucht. Das ist nicht darstellbar! Das ist falsch!
- Die Stadtverordnetenversammlung will dort eine Siedlung, die mehr Energie erzeugt als verbraucht.

### ***Kann man überhaupt eine Siedlung als Energie-Plus Siedlung bauen?***

Die Stadtverordnetenversammlung am 17. September 2020 beschlossen, dass der gesamte Planungsprozess von externen Energieexpert\*innen begleitet wird, mit dem Ziel, das Ostfeld als Plus-Energie-Stadtteil zu realisieren. Dabei wurde insbesondere festgelegt, dass ein in der Jahresbilanz

weitgehend energieneutrales und im Betrieb CO<sub>2</sub>-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 Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Stromversorgung bei. Das Energiekonzept für die Quartiersentwicklung ist frühzeitig in den Planungsprozess zu implementieren.

Ziel ist es, dass kein\*e Stadtbewohner\*in mit Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mehr als 3 t CO<sub>2</sub> im Jahr emittiert. Dabei ist der Primärenergiebedarf für das Quartier als Grundlage zu betrachten.

Die Bausteine einer solchen Energieversorgung wurden bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen skizziert. Sie sind unter Punkt II. (Chancen) näher erläutert.

## **Fragen aus dem Chat zum Thema „Wasserbewirtschaftung“:**

- Abwasser muss bei Bebauung den Berg nach oben gepumpt werden. Welche höheren Kosten da entstehen, kann sich jeder gerne selbst ausrechnen!
- Frankfurt Riedberg – Kätschlachpark: Gutes Beispiel für nachhaltige dezentrale Regenwasserbewirtschaftung im Siedlungsbereich! Verdunstung und Versickerung möglich, um Wasserhaushalt nahezukommen. Heißt, wenn durch Starkregen keine Schäden an Infrastruktur entsteht, spart man auch Geld.
- Laut Wasserhaushaltsgesetz am besten da versickern, wo es entsteht. Kann alles clever umgesetzt werden durch Versickerungsfläche oder Anlagen.

## **Wie kann eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung aussehen?**

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Entwässerungsstudie beauftragt, in der die Möglichkeiten der Schmutzwasser- und Niederschlagswasserableitung und -behandlung geprüft wurden. Die Oberflächenentwässerung wurde in den Betrachtungen berücksichtigt, um Fließwege des Regenwassers und überflutungsgefährdete Flächen zu lokalisieren und zu bewerten. Grundsätzlich können die Gebiete nördlich der A66 im Freispiegelabfluss abgeleitet werden. Das Gebiet südlich der A66 hat ein Gefälle nach Süden, sodass nach jetzigem Stand der Planung (lediglich) die Schmutzwasserabflüsse gepumpt werden müssen.

Das Ziel im Ostfeld besteht u.a. darin, ein Konzept für eine Regenwasserbewirtschaftung umzusetzen. Dieses basiert grundsätzlich auf der Abflussvermeidung (z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Flächen oder Zisternen zur Regenwassernutzung und Rückhaltung), der Abkoppelung vom Kanalisationsnetz, der Regenwasserversickerung und -nutzung sowie der Abflusssteuerung.

## **Fragen aus dem Chat zum Thema „Artenschutz / Biotopschutz“:**

- Klima und Artenschutz muss oberste Priorität haben.
- Es ist auch potentiell Feldhamster-Habitat lt HLNUG.
- Wer Feldlerchen sehen will, ist herzlich eingeladen!
- Unken, Mauereidechsen, schwarze Ringelnatter einzusehen unter [www.cyperus1901.de](http://www.cyperus1901.de). Die werden einfach plattgefahren.

- Die Kinder haben ein Recht auf ihre Zukunft und Natur! Sie wollen die Natur retten! Und drücken sich in Bildern aus und erklären so die Situation Ostfeld. Man sollte sie ernst nehmen!
- Zur Wahrheit gehört auch, dass die Wasserader, die am Zwergweg entlanggeht, zerstört wird. Dann die Quellen des Cyperus vernichtet sind. Das Biotop zerstört ist.
- Meine Frage wäre noch: Was ist mit Eingriffs-/Ausgleichsregelungen für die Bebauung?

## **Wie können die Arten und Biotope trotz Ostfeldbebauung geschützt werden?**

Das Ziel des Ostfelds ist es, einen ausgewogenen Mix von Wohnen, Arbeiten, Natur- und Biotopstruktur herzustellen. Grundlage ist das Ziel der vereinten Nationen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung, nach dem Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten sind. Darüber hinaus hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden fünf Themenfelder für mehr Nachhaltigkeit beschlossen. Hierzu zählt bspw. die Herstellung von klimaoptimiertem Stadtgrün, die Begleitung des Planungsprozesses durch externe Klimaexperten oder die Beteiligung von gesellschaftlichen Institutionen, wie bspw. dem BUND oder dem NABU. Insofern spielen die Themen Klima und Artenschutz eine prägende Rolle bei der Entwicklung des Ostfelds.

Für das Untersuchungsgebiet wurde eine Sichtung und eine Aufarbeitung zu Flora und Fauna sowie eine vorläufige Raumbewertung im Hinblick auf naturschutzfachliche Restriktionen durch das Büro Hilgendorf durchgeführt. Im Ergebnis wurden die festgelegten Restriktionen in „mittel“, „hoch“ und „sehr hoch“ eingestuft. Der gemäß Strukturkonzept dargestellte Stadtteil überplant ausschließlich diejenigen Bereiche, die mit der am geringsten bewerteten Restriktion belegt sind, sodass die naturschutzfachlich höherwertigen Flächen weitgehend dem jetzigen Zustand überlassen bleiben bzw. qualifiziert werden. Den artenschutzrechtlichen Bestimmungen, wie z.B. das Vorkommen der Feldlerche, die von der jetzigen aufgeräumten Agrarlandschaft profitiert, wird durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen entgegengekommen. Zudem ist es das Ziel, eine naturschutzfachliche Qualifizierung der im Untersuchungsgebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen zu ermöglichen. So können z.B. Maßnahmen der ökologischen Landwirtschaft zu einer Erhöhung der Artenvielfalt beitragen. Eine erste Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nach der Hessischen Kompensationsverordnung bereits erarbeitet worden und wird im weiteren Verfahren qualifiziert. Ziel der Planungen im Ostfeld ist es, die bestehenden Biotopverbundsysteme zu erhalten und zu qualifizieren. Auch auf Anregung und Empfehlung des Artenschutzgutachtens wird im weiteren Verfahren die Erstellung eines Artenschutz- und Biotopmanagementplans angestrebt. In diesem Zusammenhang werden Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung schützenswerter Biotope (z.B. Biotop Kalkofen) getroffen. So ist z.B. angedacht, zwischen dem Biotop Kalkofen und der Gewerbefläche B1 im nördlichen Planbereich einen möglichst geringen Abstand zu halten, um zu verhindern, dass hier Freizeitnutzungen und damit eine Störung der Lebensräume stattfindet.

Auf dem Gelände des Vereins 1901 e.V. und des Vereins zur Erhaltung und Förderung des Tiergartens Mainz-Kastel e.V. befinden sich mehrere Teichanlagen, die von Quellen gespeist werden. Im Bereich des Cyperusparks sind keine Baumaßnahmen vorgesehen. Zur Verbesserung der Grundwasser- und Quellensituation in diesem Bereich wurde bereits im Entwässerungsgutachten vorgeschlagen, eine zentrale Versickerungsmöglichkeit oberhalb dieser Quellen anzulegen. Das Gutachten ist Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen. In dem anstehenden Planungsprozess werden weitere Untersuchungen durchgeführt, mit dem Ziel, dass sich das Grundwasserdargebot des Wassereinzugsgebietes des Cyperusparks durch die Baumaßnahme nicht verringert. Dies wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 17. September 2020 bereits beschlossen.