

## **Anmerkungen zu den Anregungen und Hinweisen von der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz Hessen e. V.**

Es wurden Anmerkungen und Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

- Wesentliche Planungskriterien
- Fragen zur Finanzierung
- Landwirtschaft

Im Rahmen eines gemeinsamen Gesprächstermins konnten bereits verschiedene Fragen zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen im Hause der SEG mbH mit der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V. erörtert werden.

Die Ergebnisse des Gesprächstermins sind dem Protokoll zu entnehmen.

### **Wesentliche Planungskriterien**

In den vorbereitenden Untersuchungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich Ostfeld in Wiesbaden sind die Anregungen/Hinweise in Bezug auf die Frage zu den wesentlichen Planungskriterien des Projektes zur Kenntnis genommen worden.

Ziel der Planung ist es, einen dichten, kompakten und mischgenutzten Stadtteil zu realisieren, der eine hohe Dichte durch einen hohen Anteil von Geschosswohnungsbau haben soll. Dabei ist auch geplant, die Nutzungen innerhalb eines Gebäudes zu mischen. Flächenverbrauchende Nutzungen durch z.B. Einfamilienhäuser sollen vermieden werden, um die Bauflächen möglichst effizient zu nutzen. Auch der ruhende Verkehr soll nach Möglichkeit flächensparend in z.B. Quartiersgaragen untergebracht werden. Der Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen enthält im Kapitel 5.3.2, Städtebauliches Gerüst und Dichte, differenzierte Zielaussagen zur Flächennutzung.

### **Fragen zur Finanzierung**

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden die zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorhandenen Informationen zu den voraussichtlichen Kosten für eine mögliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ausgewertet.

Die erste Kosten- und Finanzierungsplanung kann im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen im Kapitel 6.5.2, Darstellung der Finanzierbarkeit der Entwicklungsmaßnahme, unter <https://dein.wiesbaden.de/ecm-politik/wiesbaden/de/home/info/id/50>, eingesehen werden. Es handelt sich hierbei um eine erste grobe Einschätzung der voraussichtlichen Kosten, die im weiteren Verfahren noch konkretisiert werden.

## **Landwirtschaft**

Zur Beteiligung der betroffenen Landwirte wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ein intensiver Kommunikationsprozess durchgeführt. Dieser wird im weiteren Verfahren fortgeführt werden. Die Analyse der Mitwirkungsbereitschaft betroffener Eigentümer/Pächter landwirtschaftlicher Flächen hat ergeben, dass eine Mitwirkungsbereitschaft unter der Voraussetzung besteht, dass entweder Tausch- oder Ersatzland als Ausgleich für die im künftigen Entwicklungsbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung gestellt wird. Die weiteren Gespräche mit den Eigentümern/Pächtern landwirtschaftlicher Flächen sind abzuwarten.

Die Ergebnisse des Beteiligungskonzepts können dem Kapitel 3, Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen, abrufbar unter <https://dein.wiesbaden.de/ecm-politik/wiesbaden/de/home/info/id/50>, entnommen werden. Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Gunsten von Wohnungsbau- und Gewerbeflächen nicht zu vermeiden, da sich nur diese Flächen unter Abwägung aller öffentlichen Belange für eine Siedlungsentwicklung eignen.

Ziel des Strukturkonzeptes ist es, die Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe, die Flächen im Untersuchungsraum besitzen, durch entsprechende Vereinbarungen langfristig zu sichern. Die Umsetzung erfolgt in einem dem Satzungsbeschluss nachfolgenden Verfahren.

In den vorbereitenden Untersuchungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich wird die grundsätzliche Machbarkeit einer städtebaulichen Entwicklung geprüft. Ein Teil der vorgebrachten Hinweise bezieht sich auf die vorbereitende bzw. verbindliche Bauleitplanung, die dann in Angriff genommen wird, wenn die Stadtverordnetenversammlung die Satzung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen hat. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den folgenden Planungsschritten berücksichtigt.

## GESPRÄCHSPROTOKOLL

Betreff	Projekt „Ostfeld/Kalkofen“, Gespräch zur Stellungnahme aus der 2. TÖB-Beteiligung
Datum	Mittwoch, 13. März 2019
Zeit	13.00 – 14:00 Uhr
Ort	SEG, Konrad-Adenauer-Ring 11, 65187 Wiesbaden

### Gesprächsteilnehmer

#### Name

Herr [REDACTED]  
Herr [REDACTED]  
Herr [REDACTED]  
Herr [REDACTED]

### Vorbemerkung und Grundlage des Gesprächs:

Die Grundlage des Gesprächs bildet die Stellungnahme des Vereins HGON aus der 2. TÖB-Beteiligung. Die vom Verein angebrachten Themen sollten in einem ersten Gespräch geklärt werden.

- ☛ **TOP 1: Begrüßung und allgemeine Hinweise zum Projekt Ostfeld und der vorbereitenden Untersuchungen**
  - ☛ Herr [REDACTED] begrüßt die teilnehmenden Personen und informiert Herrn [REDACTED] und Herrn [REDACTED] über die geplante Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.
  - ☛ Dabei erläutert Herr [REDACTED], dass die derzeit durchzuführenden Vorbereitenden Untersuchungen die Grundlage für die Durchführung einer SEM bilden. Dies bedeutet jedoch noch nicht, dass die SEM beschlossen wird. Vielmehr dienen die vorbereitenden Untersuchungen dazu, die wesentlichen Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen zu ermitteln. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen dazu dienen, zu ermitteln ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für eine nachhaltige Stadtentwicklung sinnvoll ist und welche Schritte dazu erforderlich sind.
  - ☛ Der zweite Punkt den Herr [REDACTED] den Teilnehmern erläutert, bezieht sich auf den bevorstehenden Prozess, der in Gang gesetzt wird, um die Zulässigkeit der Durchführung einer solchen Maßnahme zu ermitteln. Dazu schildert Herr [REDACTED], dass mit Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen ein Bericht inklusive einer Plangrafik (sogenanntes Strukturkonzept) dem Auftraggeber - OB Stadt Wiesbaden - übergeben wird. Nach Freigabe von Dezernat I wird die Projektleitung eine Sitzungsvorlage an die StVV erstellen, zur Diskussion des Ergebnis-

ses der vorbereitenden Untersuchungen in den politischen Gremien. Sollte die Stadtverordnetenversammlung positiv entschieden werden, dass eine Maßnahme kommen soll, muss auch hier wieder eine Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss zur Durchführung einer SEM erarbeitet werden und diese dann in den politischen Gremien diskutiert werden.

- ☞ Den Teilnehmenden wird klar gemacht, dass der Satzungsbeschluss zur Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bei positiver Entscheidung frühestens Ende des Jahres kommen wird. Sodann müssen alle weiteren Planverfahren eingeleitet werden (Änderung des FNP, RP → Zielabweichungsverfahren, B-Plan-Verfahren). Herr [REDACTED] erläutert diese, sodass klar wird, dass es noch einige Jahre dauern wird, bis hier tatsächlich gebaut wird.
- ☞ Herr [REDACTED] weist darauf hin, dass das Ostfeld in WIESEK 2030 für eine künftige Stadtentwicklung aufgeführt sei.

#### TOP 2: Wohn- und Gewerbebedarfsprognosen

- ☞ Herr [REDACTED] bezweifelt die Statistiken zum Wohnraumbedarf. Er meint, dass ein so hoher Wohnungsbedarf für Wiesbaden aufgrund der aus seiner Sicht mangelnden Attraktivität der Stadt Wiesbaden nicht resultieren kann. Auch könnte man nicht genau prognostizieren, ob ein so hoher Bedarf im Jahr 2030 bis 2050 immer noch besteht. Zudem wurde durch Herrn [REDACTED] vorgerechnet, dass der Bedarf von ca. 5000 Wohnungen auch an anderer Stelle verwirklicht werden kann, sodass eine SEM am Standort Ostfeld obsolet würde.
- ☞ Die Projektleitung weist darauf hin, dass wenn pro Jahr 500 Wohneinheiten entstehen, diese 5000 Wohneinheiten innerhalb von 10 Jahren aufgebraucht wären. Nach diesen 10 Jahren würde ein weiterer hoher Bedarf bestehen, der durch eine SEM im Ostfeld zukünftig abgedeckt werden könnte. Als allgemeiner Zielkorridor, bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Wohnungen bereitstehen müssten, nannte Herr [REDACTED] das Jahr 2030 und Folgende. Herr [REDACTED] erläutert, dass die allgemeine Bautätigkeit sinkt, sodass weniger Wohnungen pro Jahr hergestellt werden. Auch die Anzahl der sozialgebundenen Wohnungen sinkt stetig weiter, da viele dieser Wohnungen aus der Bindung fallen. Auch der hohe Druck im gesamten Rhein-Main-Gebiet ist spürbar. Dies bedingt die Schaffung von neuem Wohnraum, auch in Wiesbaden. Die Stadt Wiesbaden kann dem Bedarf mit den derzeit zur Verfügung stehenden Flächenpotentialen nicht nachkommen. Da der Bedarf laut der Ermittlung der Bedarfssituation auch bis zum Jahr 2050 steigt, würde das Ostfeld zu einem Ausgleich beitragen.

#### Top 3: Luft- und Klimahygiene im Plangebiet

- ☞ Es wird von den Teilnehmern der HGON erfragt, ob die Gebietsentwicklung mit der Lufthygiene vereinbar ist.
- ☞ Herr [REDACTED] erläutert, dass es ein Klimagutachten gibt, in dem auch die Kaltluftentstehung analysiert wurde. Es wird angesprochen, dass durch das Vorhaben die Versorgung mit Kaltluft in den südlichen Bereichen gesichert sei. Teilweise komme es sogar zu einem Zugewinn an Kaltluft, da die künftige Siedlung zu einer Sogwirkung beiträgt, sodass sie wie ein Trichter wirkt.

Darüber hinaus gibt es auch schon erste Erkenntnisse der NOX-Belastung, die durch die umgebenden Straßen verursacht werden. Diese, so Herr [REDACTED] seien leicht erhöht, jedoch in einem verträglichen Rahmen einer Wohnnutzung,

#### Top 4: Artenschutz Im Plangebiet

- ☛ Herr [REDACTED] äußert, dass sich der Planbereich laut Aussagen Herrn [REDACTED] in einem für die Fauna sehr schützenswerten Bereich befindet. Er wirft die Frage auf, wie man dem Schutz dieser Arten nachkommen wolle. Es wird angeregt, dass sich Teile des Gebiets im Landschaftsschutzgebiet befinden und die Frage aufgeworfen, wie man mit diesem Sachzusammenhang umgehen will.
- ☛ Herr [REDACTED] bestätigte die Verdrängung dieser Arten, insbesondere die Art Feldlerche benötigt große freigeräumte Flächen, die durch die aktuelle Nutzung als landwirtschaftliche Fläche zur Verfügung stünde. Herr [REDACTED] erläutert den auch von Herrn [REDACTED] angedachten Ansatz neue Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer wichtiger, auch tlw. unter Schutz stehender Arten durch gezielte Maßnahme anzusiedeln. Aufgrund des Umstands, dass sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Wiesbadens befindet, muss beim Regierungspräsidium Darmstadt ein Antrag auf Entlassung von Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt werden. Das RP als die Obere Naturschutzbehörde nimmt sich diesem Verfahren an. Es wird deutlich gemacht, dass dem Artenschutz weiterhin sorgfältig nachgekommen wird.
- ☛ Herr XXXXX erläutert, dass angedacht ist, durch den ökologischen Landbau auch Maßnahmen zu fördern, die den Artenschutz im Blick haben. Eine SEM wäre hier ein geeignetes Mittel, um Landwirten Auflagen zu erteilen.

#### Top 5: City Bahn und Verkehr

- ☛ Herr [REDACTED] sieht den durch eine Siedlung entstehenden Verkehr als problematisch an. Zudem sei auch noch unklar, ob die City Bahn tatsächlich kommen wird. Weiterhin kritisiert er, dass viele Menschen besonders die, die in Frankfurt arbeiten, das Auto nehmen werden.
- ☛ Herr [REDACTED] regt an, dass man die Diskussion in der Politik in Bezug auf die CityBahn abwarten muss. Sollte die City-Bahn kommen wäre es durch diese problemlos möglich, auch mit der Bahn nach Frankfurt zu pendeln.
- ☛ Der Verkehrsgutachter hat darüber hinaus bei seinen Verkehrsberechnungen einen differenzierten Modal-Split berechnet. Hier hat der Gutachter unterschiedliche Werte des Umweltverbundes angenommen, um unterschiedliche Prognosen zu erhalten.

Projekt „Ostfeld/Kalkofen“, Wiesbaden - Erbenheim

Gesprächsprotokoll vom 13.03.2019



Stadtentwicklungsgesellschaft  
Wiesbaden mbH

Konrad-Adenauer-Ring 11  
65187 Wiesbaden  
Telefon 0611/77808-0  
Telefax 0611/77808-19

[www.seg-wiesbaden.de](http://www.seg-wiesbaden.de)

**Top 6: Ansiedlung des BKA auf gewerblicher Fläche B1 & Abstandsflächen zum Biotop Kalkofen**

- ☛ Es wird erfragt, ob es stimmt, dass das BKA zu Teilen auf die nördlich gelegene Fläche (B1) verlagert würde. Zudem sollte ein ausreichender Abstand zum Biotop Kalkofen eingehalten werden, um die dort lebenden Arten nicht zu beeinträchtigen.
- ☛ Herr [REDACTED] bestätigte die Aussage, dass das BKA hier Pläne der Ansiedlung habe. Es sei sinnvoll, die Flächenverfügbarkeit auszunutzen, sodass ein Anschluss an das Biotop Kalkofen Sinn macht. Sollte nämlich zu viel Abstand gehalten werden, würde dieser Bereich für Menschen begehbar. Somit würde hier eine Gefahr der Habitate für Flora und Fauna bestehen.
- ☛ Zum Ende des Gesprächs geht Herr [REDACTED] nochmal auf den Hinweis der Problematik der Einflugschneisen zum Militärflughafen Erbenheim ein. Er erläutert, dass man nun das Konzept dahingehend angepasst hat, dass die Einflugschneisen von Siedlungsbebauung freigehalten werden und somit auf ca. 6 ha Fläche verzichtet werden muss.

Wiesbaden, den 13.03.2019

[REDACTED]

Projektentwicklung

Stadtentwicklungsgesellschaft

Wiesbaden mbH



Hessische  
Gesellschaft für  
Ornithologie  
und  
Naturschutz  
e.V.

Anerkannter Verband nach Bundes- und Hessischem Naturschutzgesetz  
HGON Arbeitskreis | [REDACTED]

## Stadtentwicklung Ostfeld/Kalkofen Infotag der SEG am 17.11.2017

### Positionspapier des HGON Arbeitskreises Wiesbaden-Rheingau-Taunus

Die Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V. ist ein gesetzlich anerkannter Naturschutzverband. Zweck der HGON ist die Erforschung der Lebensweisen und -bedingungen von freilebenden Vögeln, aber auch von anderen Tieren sowie von Pflanzen in Hessen auf wissenschaftlicher Grundlage. In gemeinnütziger Weise betreibt die HGON gleichzeitig den umfassenden Schutz der Lebensräume freilebender Tier- und Pflanzengesellschaften.

Schwerpunkte der Arbeit des HGON-Arbeitskreises Wiesbaden-Rheingau-Taunus bilden feldornithologische Erfassungen, vogelkundliche Führungen und Vorträge, die Herausgabe eines Ornithologischen Jahrbuches, Biotoppflegemaßnahmen sowie die Mitarbeit in den Naturschutzbeiräten beider Kreise. Bei gesetzgeberischen Verfahren und öffentlichen Vorhaben beteiligt sich der HGON-AK regelmäßig mit teils umfangreichen Stellungnahmen zu naturschutzrelevanten Punkten.

Zu der von der Landeshauptstadt Wiesbaden geplanten Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld/ Kalkofen“ wurde der HGON-AK von der Projektleitung eingeladen, sich am Planungsprozess zu beteiligen. Auf der Auftaktveranstaltung zur Bürgerbeteiligung am 17.11.2017 präsentiert der AK in der Themeninsel Naturschutz seine Kenntnisse zu dem Plangebiet. Diese Präsentation stellt einen eigenständigen Beitrag dar und wurde nicht vorab mit anderen Projektbeteiligten/Verbänden abgestimmt.

Inhaltlich wird auf folgende Punkte eingegangen:

- Ergebnisse der avifaunistischen Erfassungen im Plangebiet, speziell im Steinbruch Kalkofen und im Bereich des Cyperusparcs
- Darstellung des aktuellen raumplanerischen Status im Plangebiet
- Ausweisung der für den Arten- und Naturschutz besonders wertvollen Bereiche im Plangebiet
- Forderungen an das Projekt aus naturschutzfachlicher Sicht

Dieser Beitrag ist ein erster Ansatz als Sensibilisierung für das Vorhaben, der im Verlaufe des Planungsprozesses und nach Vorliegen aktuell noch ausstehender Informationen bei Bedarf weiter konkretisiert wird.

Datum  
17.11.2017

Sprecher des AK  
[REDACTED]

☎ [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Bearbeiter  
[REDACTED]

☎ [REDACTED]

Bankkonto Arbeitskreis  
Naspa Wiesbaden  
IBAN: DE56 51050015  
0122103831

Vorsitzender  
Oliver Conz

Stellv. Vorsitzende  
R. Fippl  
R. Sauerbrei  
S. Stübling

Ehrenvorsitzender  
Prof. H.-P. Goerlich

HGON-  
Landesgeschäftsstelle  
Lindenstr. 5  
61209 Echzell  
☎ 06008-1803  
Fax 06008-7578  
E-Mail: info@hgon.de  
Internet:  
<http://www.hgon.de>

Konten

Sparkasse Oberhessen  
IBAN: DE86 5185 0079  
0085 0011 75

Sparkasse Oberhessen  
> Beitragskonto <  
IBAN: DE68 5185 0079  
0085 0045 06

Sparkasse Oberhessen  
> Spendenkonto <  
IBAN: DE07 5185 0079  
0085 0026 94

Spenden sind steuerlich  
abzugsfähig!

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat sich in vielfältiger Weise zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bekannt. Ausdruck finden dies in den Bemühungen zum Klimaschutz, aber auch in den raumplanerischen Festlegungen im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan. Die darin für das Plangebiet ausgewiesenen vielfältigen Schutzziele unterstreichen den besonderen Charakter des Gebietes insbesondere auch für die Natur und die Landwirtschaft. Daneben kommt dem Gebiet eine herausragende Funktion für das Stadtklima zu, da fast die gesamte Fläche für die Kaltluftentstehung und den Frisch- und Kaltlufttransport bedeutsam ist.

Der HGON-AK Wiesbaden-Rheingau-Taunus der HGON sieht die geplante Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Gebiet Kalkofen / Ostfeld grundsätzlich problematisch, aus folgenden Gründen:

- Verlust offener, landwirtschaftlich genutzter Flächen
- Konflikte mit den im Landschaftsplan der LHW ausgewiesenen wertvollen Lebensräumen
- Konflikte mit dem Artenschutz und der im Landschaftsplan der LHW vorgesehenen Biotopvernetzung
- Konflikte mit der im Landschaftsplan der LHW ausgewiesenen und als unverzichtbar bzw. hoch bewerteten Bedeutung des Gebietes für die Belüftung und Frischluftversorgung Wiesbadens
- Veränderung des Stadtbildes

Die bis zum jetzigen Zeitpunkt bekannten Informationen zum Projektumfang sind nicht ausreichend, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedensten Schutzgüter bzw. die auf dem Gelände liegenden vielfältigen Funktionen einschätzen zu können. Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt keine detaillierte Stellungnahme zu dem Vorhaben bezogen werden.

Es besteht jedoch die allgemeine Befürchtung, dass das Plangebiet für die vorgesehenen Wohn- und Gewerbe-/Industriegebiete massiv verändert wird und dass u. a. für die erforderliche(n) neuen Straßenanbindung(en) möglicherweise zusätzliche – auch naturschutzfachlich sensible – Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle bzw. besonders wertvolle Bereiche im Plangebiet sind der ehemalige Steinbruch Kalkofen, das Wäschbachtal, der Bereich entlang Unterem und Oberem Zwerchweg, das Wäldchen am Fort Bieler, weitere Randbereiche sowie auch Flächen innerhalb des Deponiegeländes. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen bieten Nahrungsgrundlage besonders für Großvögel wie Weißstorch, Schwarzmilan, Graureiher, Rohrweihe, Mäusebussard.

In den geltenden Raumordnungsplänen finden sich für das Plangebiet folgende Funktionen und Schutzziele, die dem Vorhaben (eigentlich) entgegenstehen:

- Landesentwicklungsplan (LEP): Vorranggebiete bzw. Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft.
- Landschaftsplan der LHW – Planungskarte: die gesamte Fläche ist mit verschiedenen Schutz- und Entwicklungszielen belegt: Verbesserung der Biotopverbundsituation von Feuchtlebensräumen, Schutz und lebensraumtypische Entwicklung von Freiflächen für den innerstädtischen Arten- und Biotopschutz, Schutz und lebensraumtypische Entwicklung der Trockenlebensräume mit höchster Bedeutung, Schutz von Ackerflächen mit hoher Wertigkeit für die ackerbauliche Nutzung, Schutz von Grünlandflächen mit hoher



---

Wertigkeit für die Nutzung als Grünland. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben erscheint nachfolgendes Schutzziel in einem besonderen Licht: Schutz von Schwerpunktbereichen für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen für größere Bauprojekte.

- Landschaftsplan der LHW – Gesetzlich geschützte Flächen: Wäschbachtal (Raumwiderstand sehr hoch), Wäldchen am Fort Bieler (Naturdenkmal), Hesslerhof am Unteren Zwerchweg (Denkmalschutz)
- Landschaftsplan der LHW – Raumwiderstand gesetzlich geschützte Flächen: aufgrund von Arten- und Biotopschutz, Klima- und Auenschutz, Archivfunktion von Böden und Geotopen, Regenerationsfunktion des Grundwassers, Landwirtschaft, Landschaftsbild, Freiraumfunktionen der Regionalplanung und aus Gründen der ruhigen Erholung fällt die Einstufung des sog. Raumwiderstandes (negativ im Sinne von Restriktion und Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen und Beeinträchtigungen) von mittel bis sehr hoch aus.
- Landschaftsplan der LHW – Vorrangflächen Stadtklima: mit Ausnahme weniger Bereiche haben die Flächen im Plangebiet eine unverzichtbare oder erhebliche Bedeutung für die Belüftung bzw. Frischluftversorgung Wiesbadens. Dazu kommen Flächen mit besonderen Vorbelastungen und (thermischen) Gefährdungsempfindlichkeiten. Auf Flächen mit unverzichtbarer Bedeutung (...) müssen oder sollen Umnutzungen baulicher Art abgeschlossen bleiben.
- Landschaftsplan der LHW – Biotopvernetzung: für Wald-, Feucht-, Trocken- und Siedlungsgeprägte Lebensräume sowie Kulturlandschaften werden Kernzonen, Vernetzungskorridore, Trittsteine und Vernetzungssachsen dargestellt.
- Flächennutzungsplan: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Regionalplan: Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, für regionale Grünzüge, für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen

**Die Summe all dieser Festlegungen bzw. Feststellungen müsste eigentlich das Aus für jegliche bauliche Überplanung des Gebietes bedeuten.**

Denn auch wenn die Zielsetzung für das Vorhaben ein „ausgewogener Mix aus Wohnen, Arbeiten, Freiflächen und Biotopen“ ist, bedeuten die angedachten Planungen die Aufgabe einer Vielzahl der aktuell festgelegten Schutzziele und möglicherweise auch Eingriffe in wesentliche Wirkfunktionen des Gebietes.

**Wenn dies politisch gewollt ist, sollte das den Bürgern unmissverständlich gesagt werden.**

Die Ergebnisse der bis Ende 2018 stattfindenden Voruntersuchungen müssen zeigen, ob diese eine (rechtlich) ausreichende Grundlage für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in der angedachten Weise begründen. Die erforderlichen Neufestlegungen in den Bauleitplänen sind danach zu beurteilen, in wie weit sie eine gerechte Abwägung der unterschiedlichen Meinungen und Bedürfnisse gegeneinander und untereinander darstellen.

Sollte es anschließend zu der eigentlichen Planungsphase kommen, fordert der HGON-AK folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Erhalt und möglichst Aufwertung und Ausweitung von Biotopen und Biotopvernetzungsstrukturen
  - Ausgleichsmaßnahmen für die überbauten Flächen und weitere Beeinträchtigungen
  - eine Bebauung unter ökologischen Gesichtspunkten
  - die Minimierung der Versiegelung von Freiflächen (Straßen, Parkplätze)\*
  - Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffemissionen in Luft, Boden und Wasser\*
  - Sicherung der klimaökologischen Funktionen
  - Erhalt und Entwicklung als Erholungslandschaft
  - Vermeidung von Zersiedlung und Landschaftszerschneidung durch neue Verkehrswege\*
- \* Vorrang von ÖPNV gegenüber Individualverkehr

Für eine Einschätzung des Vorhabens und um detailliert Stellung nehmen zu können, sind vorab u. a. folgende Informationen erforderlich:

#### **Gebiet Kalkofen**

- soll hier das geplante Wohngebiet errichtet werden?
- es wird von einem neuen Stadtteil gesprochen: welche Art der baulichen Nutzung im Sinne der BauNVO ist danach vorgesehen: reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet?
- welche öffentlichen Einrichtungen sind vorgesehen, Stichwort: Urbanität?
- von welcher baulich genutzten Gesamtfläche ist auszugehen?
- welche Gesamtfläche für Straßen, Wege, (Park)-Plätze kommen noch dazu?
- es gibt bislang unterschiedliche Angaben zur Zahl der Einwohner (EW) und der Wohneinheiten (WE): von welchen Annahmen wird als Planungsgrundlage ausgegangen?

#### **Gebiet Ostfeld**

- soll das 50 ha großes Gewerbe-/Industriegebiet hier entstehen?
- soll das G/I-Gebiet innerhalb oder außerhalb des die Deponie umgrenzenden Zaunes errichtet werden?
- ist das G/I-Gebiet auf einer der ELW gehörenden Fläche vorgesehen?
- welches Gewerbe / welche Industrie soll hier angesiedelt werden, gibt es dazu Vorfestlegungen oder bereits Interessenten?

#### **Erschließung**

Laut Aussage der Landesbehörde Hessen Mobil soll es keine Anbindung an die das Plangebiet umgebenden Bundes- und Landesstraßen geben. Dies berücksichtigend wurden bereits mögliche Zuwegungen angedacht (Fünf Straßen sollen zu dem neuen Stadtviertel in Wiesbaden führen, WK 05.09.2017).

- ergeben sich daraus wesentliche Vorfestlegungen in Bezug auf die Flächenaufteilung?
- soll es eine verkehrliche Verbindung zwischen Kalkofen und Ostfeld geben (über/unter der A66)?

- zusätzlich soll ein Ast der geplanten Citybahn in das Gebiet führen: welche möglichen Trassenführungen sind angedacht?
- Versorgung und Entsorgung: Wasser, Abwasser, Strom, Gas?, Fernwärme?:  
ist zu erwarten, dass hierfür zumindest temporär weitere Flächen im Plangebiet in Anspruch genommen werden (müssen)?

#### **Finanzierung (Planungsgrundlage)**

Das Vorhaben ist als Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff. BauGB angelegt, um durch den Verkauf von Grundstücken die von der Stadt zu tragenden Infrastrukturkosten refinanzieren zu können. Eine Schätzung geht von 400 – 500 Mio. Euro aus.

- Welche Fläche ist erforderlich / muss verkauft werden, um aus dem Verkaufserlös die gesamten Infrastrukturkosten zu finanzieren?
- Wenn das Gewerbe/Industriegebiet auf der ELW gehörenden Flächen errichtet wird: sollen Flächen verkauft werden, um aus dem Erlös die Kosten der Deponieerweiterung (Klasse 1) und der Recyclinganlage zu finanzieren, oder fließt der Erlös in die Finanzierung der gesamten Infrastrukturkosten mit ein?

#### **Planung**

- welches sind aus Sicht der Stadt die wesentlichen Planungskriterien?
- wie ist das Vorhaben in das Stadtentwicklungskonzept wiesek30+ eingebunden?  
(Dokumentation aller das Plangebiet betreffenden Inhalte aus dem wiesek30+-Konzept)
- in einer Präsentation zum Vorhaben wird eine zentrale Grünachse als Planungsziel genannt: gibt es dazu bereits eine Festlegung / Idee, wo diese Grünachse verlaufen soll?
- wie soll diese Grünachse gestaltet werden?

#### **Einschätzungen der LHW zum Vorhaben**

- welche Beeinträchtigungen durch eine (Teil-) Bebauung und Flächenversiegelung sind in diesen Bereichen zu erwarten, insbesondere in Bezug auf:
  - Biodiversität, Artenschutz, Biotopschutz, Biotopvernetzung und Grünverbindungen
  - Bodenschutz, CO<sub>2</sub>-Speicherung, Wasserfiltration und Regenrückhaltung
  - [stadtnahe] Erzeugung von Nahrungsmitteln
  - Klimaökologie und Luftreinhaltung
  - Naherholung und Freizeit
- wie schätzt die Stadt die Auswirkungen des Verlusts von Agrarflächen für die örtliche Landwirtschaft ein? Bei aktuellen Stadtentwicklungen – Bierstadt Nord, Hainweg Nordstadt – werden bereits größere landwirtschaftliche Flächen aufgegeben.
- wie schätzt die Stadt die verkehrlichen Auswirkungen des neuen Stadtteils ein – ist gesamtstädtisch gesehen von einer Mehrbelastung insbesondere durch Autoverkehr auszugehen?
- wie schätzt die Stadt die Möglichkeit ein, quantitative Verluste an wertvollen Freiflächen durch qualitative Aufwertungen von verbleibenden Freiflächen (möglichst im Gebiet) auszugleichen?

**Anlagen**

- Folie 1: Regionalplan, Flächennutzungsplan
- Folie 2: Landschaftsplan: Biotoptypenkartierung, Biotopvernetzung
- Folie 3: Landschaftsplan: Planungskarte, Raumwiderstand
- Folie 4: Landschaftsplan: Vorrangflächenkarte Stadtklima

**Wie geht es weiter?**

Wer unsere Position zum Vorhaben unterstützt und sich zusammen mit uns im weiteren Planungsprozess engagieren möchte, ist herzlich dazu eingeladen. Die Kontaktdaten finden Sie in der Infoleiste auf der ersten Seite.

Unsere Arbeitskreistreffen findet jeweils am ersten Donnerstag im Monat in Wiesbaden-Bierstadt, Ortsverwaltung, Poststr. 11a, 19:30 Uhr statt. Nächster Termin ist der 07.12.2017 (die Termine finden Sie auch in unserem Flyer, auf unserer Webseite oder ausgelegt an verschiedenen öffentlichen Stellen in Wiesbaden: Mediathek, Rathaus, Umweltladen).

## Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

### Grundlage der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, B-Pläne)

Der Regionalplan Südhessen 2010 dient der Steuerung der räumlichen Entwicklung der Planungsregion Südhessen. Er enthält die räumlichen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen für die Region bis zum Jahr 2020. Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind diese von allen öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Gegenüber der Bauleitplanung der Gemeinden begründen die Ziele eine Anpassungspflicht.

Der Regionalplan Südhessen 2000 steckt den Rahmen für regional bedeutsame Siedlungs- und Gewerbeflächen, Verkehrs- und andere Infrastrukturprojekte, Abbauvorhaben sowie für den Schutz von Freiflächen und Wald. Mit der Sicherung von Flächen, Trassen und Standorten für die verschiedenen Raumnutzungen schafft der Regionalplan die planerischen und rechtlichen Voraussetzungen für raumbedeutsame Vorhaben und Investitionen sowie für die nachhaltige Sicherung der natürlichen Ressourcen in der Region. (Regierungspräsidium Darmstadt – Erläuterung zum RP-Südhessen)



### Zeichenerklärung

(die Ziffern verweisen auf die zugehörigen Kapitel-Nummern des Textteils)

#### Bestand/Planung

#### 9 Rohstoffsicberung

- 9.2 Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten

#### 3.4 Siedlungsstruktur

- 3.4.1 Vorranggebiete Industrie und Gewerbe

#### 7 Abwasser und Abwasserentsorgung

- Abfallentsorgungsanlage

#### 4 Freiraumsicherung und -entwicklung

- 4.3 Vorranggebiet regionaler Grünzug

- 4.5 Vorranggebiet für Natur- und Landschaft

- 4.5 Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft

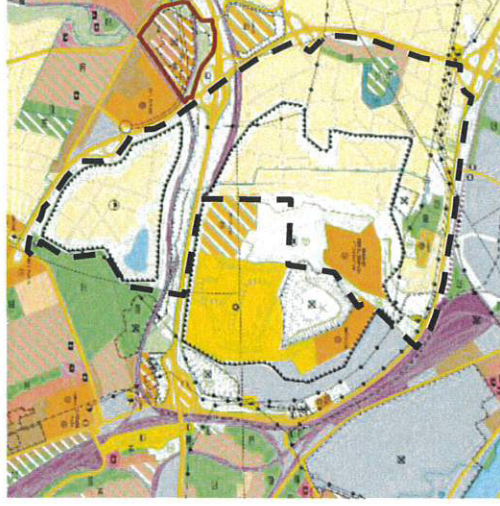
- 4.7 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

## Flächennutzungsplan für die Landeshauptstadt Wiesbaden


### Nachhaltige Stadtentwicklung | Landeshauptstadt Wiesbaden

„Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seiner Potenziale ist als Lebensgrundlage für Wiesbaden langfristig von entscheidender Bedeutung. Daher sollen Natur und Landschaft, die Schutzgebiete, das Wasserdargebot, die Bodengüte, das land- und forstwirtschaftliche Ertragspotenzial, die Erholungsqualität im Hinblick auf den Immissionsschutz sowie die klimatische Regeneration gesichert und weiterentwickelt werden. Die Stadtentwicklung soll sich an der naturräumlichen Ausstattung der Teilräume, ihrer Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit orientieren.“


Der Flächennutzungsplan integriert die wesentlichen Ziele des Landschaftsplans. Die Vernetzung der Biotopstrukturen zu einem Verbund ist beispielsweise Bestandteil der im Flächennutzungsplan dargestellten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft". (<http://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/planen/stadtentwicklung/flaechen...>)




 Sondergebiet mit hohem Grünanteil – Bestand (Sport)

 Sondergebiet mit hohem Grünanteil – Planung (Recycling)


 Grünflächen Bestand/( Dauerkleingärten, Freizeiteinrichtung)


 Grünflächen - Planung

Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen


 Bestand

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft


 Bestand


 Planung


 Bereich mit gesetzlich geschützten Biotopen

 Fläche mit Bodenbelastung

### Zeichenerklärung

 Landwirtschaft - Bestand

 Wald – Bestand (ND)

 Abfall – Bestand

 Sondergebiet – Bestand Recycling, Kalkmergel -Verarbeitendes Gewerbe

## Landschaftsplan für die Landeshauptstadt Wiesbaden Biotoptypenkartierung

### Ist-Situation

Aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle und teils besonders wertvolle Bereiche im Plan-gebiet sind:

- 1 der ehemalige Steinbruch Kalkofen,
- 2 das Wäschbachtal,
- 3 der Bereich entlang Unterem und Oberem Zwerchweg, mit dem Cyperus Park, Tierpark, Hesslerhof, Gärten, Feldgehölze, Extensiv- und Intensivgrünland
- 4 weitere Randbereiche,
- 5 das Wäldchen am Fort Bieler,
- 6 Flächen innerhalb des Deponiegeländes
- 7 landwirtschaftlich genutzte Flächen bieten Nahrungsgrundlage besonders für Großvögel\*

\* Weißstorch, Schwarzmilan, Graureiher, Mäusebussard

### Forderungen

- Erhalt und Aufwertung von Biotopen und Biotopvernetzungsstrukturen
- ausreichende Pufferzonen

## Landschaftsplan für die Landeshauptstadt Wiesbaden Biotopvernetzung



### Waldlebensräume

**Trittsteine:** Waldbereiche hoher und höchster Bedeutung in isolierter Einzellege. Schutz vor Beeinträchtigungen und naturnahe Entwicklung.

**Vernetzungsachsen:** Defizitbereiche unterschiedlicher Wertigkeit, die zur Vernetzung überwiegend aufgewertet werden müssen und in ihrer Lage teilweise variabel sind. Schaffung von walddarigen linearen Vernetzungsstrukturen.

### Kulturlandschaften

**Kernzonen:** Schutz, Erhalt und Pflege der typischen Biotopelemente der extensiven Kulturlandschaft mit höchster Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

**Vernetzungskorridore:** Bereiche mit hoher teilweise auch höchster Bedeutung. Erhalt und Entwicklung von Flächen mit hohem Standort- bzw. Lebensraum-potential zur Verbesserung der Verbund-situation von Artengemeinschaften der extensiven Kulturlandschaft.

**Vernetzungsachsen:** Defizitbereiche (...). Schaffung, Ergänzung und Aufwertung von Lebensraumstrukturen der extensiven Kulturlandschaft.

### Trockenlebensräume

**Kernzonen:** Schutz, Erhalt und Pflege der Trockenstandorte mit höchster Bedeutung

**Vernetzungskorridore:** Bereiche mit hoher teilweise auch höchster Bedeutung. Erhalt und Entwicklung von Flächen mit hohem Standort- bzw. Lebensraum-potential zur Verbesserung der Verbund-situation von Trockenbiotopen.

**Trittsteine:** Trockenlebensräume hoher und höchster Bedeutung in isolierter Einzellege. Schutz vor Beeinträchtigungen und naturnahe Entwicklung

**Vernetzungsachsen:** Defizitbereiche (...). Entwicklung von linearen Strukturen für den Verbund trockener Lebensräume insbesondere entlang von Bahnlinien.

### Zeichenerklärung

- Einrichtung für Ver- und Entsorgung
- Grünland, Weide, intensiv, artenarm
- Gehölz
- Vorwaldstadium
- Ruderaiflur, trockenwarmer Standort, ausdauernd
- Ruderaiflur, mit beginnender Verbuschung
- Acker
- Abbau von Bodenschätzen
- Einzel, Doppel, Reihenhäuser, Villenbebauung



Einzelgebäude, Einzelhof, landwirtschaftliches Gebäude

kulturhistorisch bedeutsames Gebäude (Hesslerhof)

Industrie- und Gewerbeflächen

Lager- und Abstellplatz

Stillgewässer

### Feuchtlebensräume

**Vernetzungskorridore**  
Bereiche mit hoher teilweise auch höchster Bedeutung. Erhalt und Entwicklung von Flächen mit hohem Standort- bzw. Lebensraumpotential zur Verbesserung der Biotopverbundsituation von Feuchtlebensräumen.

## Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden Planungskarte

In der Planungskarte werden die Ergebnisse aus der Stadtbiotopkartierung, der Biototypenkartierung und den Untersuchungen zur Tier- und Pflanzenwelt im Außenbereich und zum Biotopverbund zusammengeführt. Es erfolgt eine Abwägung einzelner Aspekte untereinander soweit dies erforderlich ist. Dies führt zur Ableitung der vorrangigen landschaftsplanerischen Zielvorstellungen für den jeweiligen Raum. Ein weiterer Aspekt, der bei der Erstellung der Karte berücksichtigt wurde sind die neuen Baugebiete aus dem WISEK-Katalog. Auch hier fand eine Abwägung mit den landschaftsplanerischen Zielen statt.



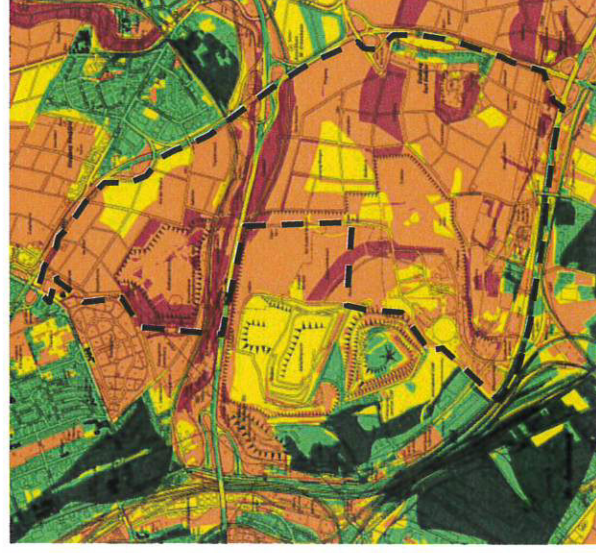
- Schutz der typischen Biotopolelemente der extensiven Kulturlandschaft mit höchster Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz
- Schutz der Waldbereiche mit höchster Bedeutung, naturnahe Buchen- und Eichenbestände [...]
- Schutz von klimarelevanten Leitbahnen
- Schutz von klimarelevanten Räumen

### Zeichenerklärung

- Schutz und lebensraumtypische Entwicklung der Trockenlebensräume mit höchster Bedeutung
- Schutz von Schwerpunkt-bereichen für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen für größere Bauprojekte
- Schutz von Ackerflächen mit hoher Wertigkeit für die ackerbauliche Nutzung
- Schutz von Grünlandflächen mit hoher Wertigkeit für die Nutzung als Grünland
- Aufwertung und Entwicklung von Flächen mit hohem Lebensraum-potential zur Verbesserung der Biotopverbundsituation von Feuchtlebensräumen (hier: Wäschbachtal)
- Schutz und lebensraumtypische Entwicklung von Freiflächen für den innerstädtischen Arten- und Biotopenschutz
- Entwicklung von linearen, z. T. variablen Lebensraumstrukturen und Vernetzungsachsen für den Biotopverbund [...]

## Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden Raumwiderstand

In dieser Karte sind die nach den unten angegebenen 9 Potential- (Vorrang-) Bereichen bewerteten geschützten Flächen nach Naturschutz-, Forst-, Wasser- und Denkmalrecht dargestellt. Der Raumwiderstand „sehr hoch“ nach Naturschutzrecht beinhaltet naturschutzrechtliche Bindungen der Kategorien Landschaftsschutzgebiet Zone I, Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet. Die Betrachtung der verschiedenen Potentiale von Natur und Landschaft erfolgte in Hinblick auf ihre Funktionen, Leistungsfähigkeiten, Empfindlichkeiten, naturraumtypischen Ausprägungen sowie ihren Eigenarten



### Zeichenerklärung

- Überlagerung der Vorrangbereiche
- | Anzahl der Überlagerungen | Empfindlichkeiten für Eingriffe |
|---------------------------|---------------------------------|
| 9 bis 12                  | sehr hoch                       |
| 6 bis 8                   | hoch                            |
| 3 bis 5                   | mittel                          |
| 1 bis 2                   | gering                          |
| 0                         | sehr gering                     |

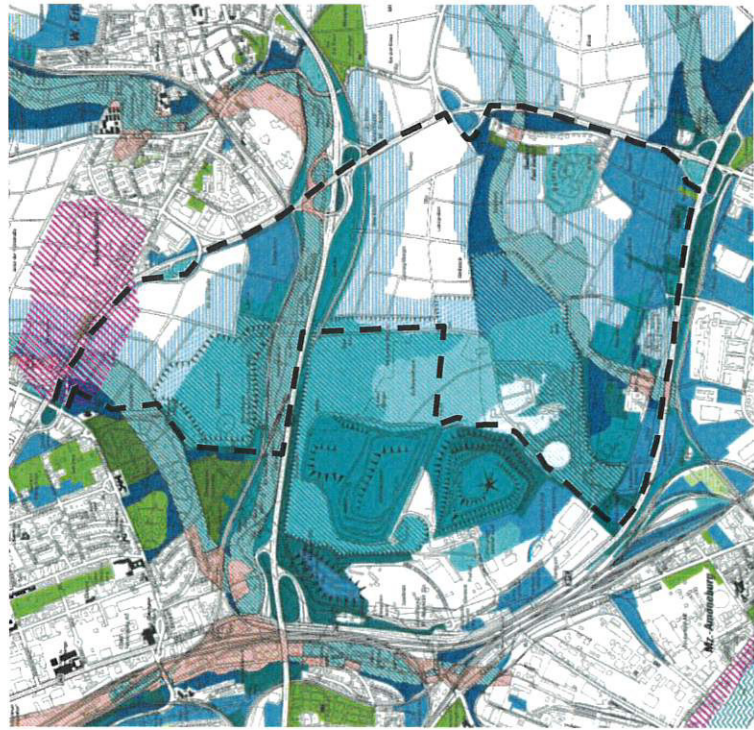
### Gewichtung der Vorrangbereiche

Vorrangbereich	Faktor
Arten- und Biotopenschutz	2
Klimaschutz	2
Auenschutz	2
Archivfunktion Böden und Geologie	1
Regenerationsfunktion Grundwasser	1
Landwirtschaft	1
Landschaftsbild	1
Freiraumfunktionen Regionalplan	1
Ruhige Erholung	1

Schwerpunkt der Auswertung war die Unterteilung der Potentiale in Vorrangbereiche, d. h. positive Funktionen im Sinne von „guter Qualität“ sowie schützenswerter Lebensgrundlagen. Demgegenüber steht der Raumwiderstand, d. h. negativ im Sinne von Restriktion und Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen und Beeinträchtigungen.

## Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden Vorrangflächenkarte Stadtklima

... ein intaktes Stadtklima [ist] für Wiesbaden besonders wichtig, da die bioklimatische Wärmebelastung bereits sehr hoch ist und austauscharme Wetterlagen häufig vorkommen. Erschwerend kommt hinzu, dass Wiesbaden in einem windschwachen Gebiet und in Kessellage der Wiesbadener Bucht liegt. Die großen Kaltluftentstehungsgebiete sind die Landwirtschaftsflächen vor allem im Osten. Der Frisch- und Kaltlufttransport erfolgt in den Wiesbadener Talzügen, die im Außenbereich bis an die Siedlungsränder heran relativ intakt sind.



Es gibt die Bewertungsstufen Schutzzone, Vorrangzone und Sanierungszone.  
Schutzzonen sind die ungestörten Luftleitbahnen (Be- und Entlüftung) sowie die Wald- und Freiflächen in starken Hanglagen (Frisch- und Kaltluftentstehung sowie Abfluss).  
Die Vorrangzonen umfassen die Wald- und Freiflächen in mäßigen Hanglagen und in Ebenen (Frischluft und Abkühlung).

### Zeichenerklärung


Flächen mit unverzichtbarer Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens

 Flächen höchster klimatischer Empfindlichkeiten und mit größter...<sup>1</sup>  
Die Schutzzone umfasst weitgehend die Flächen der Luftleit- und Ventilationsbahnen.\*

 Flächen hoher klimatischer Empfindlichkeit mit größter...<sup>1</sup>  
Bei diesen Gewässerflächen, insbesondere von Rhein und Main, handelt es sich um Luftleitbahnen von lokaler bzw. regionaler Bedeutung.\*


 Waldflächen höchster klimatischer Empfindlichkeit und mit größter...<sup>2</sup>  
Im wesentlichen handelt es sich bei diesen überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flächen um hoch aktive Frischluftquellengebiete (mit hohem topographischen Gradient).\*

 Flächen hoher klimatischer Empfindlichkeit und mit...<sup>1</sup>  
Im wesentlichen handelt es sich bei diesen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen um hoch aktive Kaltluftquellengebiete.\*\*

 Flächen hoher bis durchschnittlicher klimatischer Empfindlichkeit und mit hoher...<sup>2</sup>  
Bei diesen Waldflächen in mäßig bis gering geneigten Hängen handelt es sich um mäßig aktive Frischluftentstehungsgebiete.\*\*\*

Unter Sanierungszone sind die bebauten Leitbahnen vor allem im bestedelten Bereich (Belüftungsbarrieren) sowie städtische Überwärmungsgebiete mit stark negativen thermischen Auswirkungen auf umgebende (Wohn-) Strukturen (städtische Wärmeinseln) zu verstehen.

Flächen mit erheblicher Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens


Flächen durchschnittlicher klimatischer Empfindlichkeit und mit Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens, wenn:  
 a) die Flächen als Hang, Talweitung oder Mulde einer Leitbahn zugeordnet werden können oder

 b) die Fläche in der Sanierungszone (B1, B2) liegt oder als Hang, Talweitung oder Mulde auf die Zone gerichtet ist oder

 c) es sich um eine Fläche mit Weinbergklima handelt oder

 d) es sich um Pufferflächen von Schutzzonen handelt.

Flächen mit besonderen Vorbelastungen und Gefährdungsempfindlichkeiten

 Zonen hoher thermischer Empfindlichkeit; zusätzliche Versiegelungen und bauliche Verdichtungen könnten zur Verknüpfung von Überwärmungsgebieten und durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens zur Verstärkung der Luftbelastung führen.\*\*\*

<sup>1</sup> Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens

<sup>2</sup> Bedeutung für die Frischluftversorgung Wiesbadens

\* Umnutzungen baulicher Art (z.B. Neubauten) müssen aus klimafunktionalen Gründen ausgeschlossen bleiben.

\*\* Umnutzungen baulicher Art (z.B. Neubauten) sollen [...] ausgeschlossen bleiben.

\*\*\* Aus klimafunktionalen Gründen sollten diese Zonen grundsätzlich von weiteren baulichen Entwicklungen frei gehalten werden.

<sup>3</sup> Nur in Ausnahmefällen und nach vertiefenden Untersuchungen sowie daraus abgeleiteten Auflagen sollten aus klimafunktionaler Sicht Umnutzungen ermöglicht werden.



# Geplante Stadtentwicklung Ostfeld/Kalkofen

Das Thema Stadtentwicklung in einem Ornithologischen Jahresbericht mag vielleicht überraschen, aber wie das Thema Windenergie gehört es zu einem Themenkomplex, der maßgeblich Einfluss auf Natur- und Umweltbelange nimmt, und leider oft mit negativen Auswirkungen.

Ausgangslage ist das Ansinnen der Stadt Wiesbaden, auf dem als „Ostfeld“ bezeichneten Gebiet südwestlich des Ortsteils Erbenheim einen neuen Stadtteil zu entwickeln. Wo es heute noch offene, meist landwirtschaftlich genutzte Flächen gibt, sollen in etwa 10 Jahren Wohngebäude und Gewerbeflächen entstehen, für die die Stadt einen dringenden Bedarf sieht. Damit nähern wir uns bereits der Relevanz zu unserem Kontext: Wo Häuser stehen und Straßen verlaufen, gehen zwangsläufig Flächen für Landwirtschaft, Natur und Freiraumnutzung verloren. Daneben ist mit einem Projekt dieser Größenordnung eine Vielzahl von weiteren Umweltauswirkungen verbunden und nicht zuletzt verändert sich das Bild der Stadt.

Wie soll sich ein Naturschutzverein zu einem solchen Vorhaben positionieren: Totale Ablehnung oder Versuch einer „Schadensbegrenzung“ und das „Bestmögliche“ herausholen, weil es eh nicht zu verhindern ist? Im Folgenden soll der aktuelle Stand des Vorhabens umrissen werden, eine erste detaillierte Bewertung aus naturschutzfachlicher Sicht kann voraussichtlich erst Ende 2018 erfolgen, wenn dann hoffentlich mehr Details bekannt sind.

## Worum geht es?

Der zwischen der B 455, der A 671 und der städtischen Deponie liegende 450 ha große Bereich „Ostfeld/Kalkofen“ soll mit einem „*ausgewogenen Mix aus Wohnen, Arbeiten, Freiflächen und Biotopflächen*“ entwickelt werden. In dem neuen Stadtteil „*könnten*“ Wohnungen für bis zu 12.000 Menschen entstehen.

Grundlage dazu bildet der Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) vom 29. Juni 2017, vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) nach §165ff. BauGB durchzuführen. Dieses erstmals in Wiesbaden praktizierte Verfahren ermöglicht es der Stadt, günstig an die noch benötigten, heute landwirtschaftlich genutzten Flächen zu kommen, und mit den beim späteren

Verkauf dieser Flächen zu erzielenden höheren Preisen die von der Stadt zu tragenden Infrastrukturkosten zu refinanzieren.

Das Ergebnis der Voruntersuchungen soll bis Ende 2018 in einem Strukturplan festgehalten werden, um eine grobe Aussage darüber treffen zu können, welche Flächen im Plangebiet für die weitere Siedlungsentwicklung in Betracht kommen. Danach sind weitere rechtliche Grundlagen zu schaffen – u. a. Änderungsverfahren für den Regionalplan, Änderung des Flächennutzungsplans, Aufstellen eines Bebauungsplanes.

Als Planungshorizont wird von acht bis zehn Jahren ausgegangen, bevor die eigentliche Bauphase beginnen kann. Allerdings haben sich bereits Interessenten für Gewerbeansiedlungen gemeldet, denen dieser Prozess zu lange dauert.

## Bürgerbeteiligung

Etwas später als ursprünglich geplant, fand am 18.11.2017 auf Einladung der als Projektentwickler beauftragten Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) die Auftaktveranstaltung zur Bürgerbeteiligung für das Vorhaben statt, zu der neben verschiedenen städtischen Ämtern und Unternehmen sowie Planungsbeteiligten auch der HGON-AK eingeladen war.

Ziel der Veranstaltung war es, der Öffentlichkeit das Projekt vorzustellen und von interessierten und betroffenen Gruppen und Bürgern Informationen und Einschätzungen zu erhalten, um diese im weiteren Projektfortschritt berücksichtigen zu können.

Der HGON-AK - vertreten durch Stefan BÜCHEL, Jürgen HÜBNER, Johannes REUFENHEUSER, Heinz ROSENBERG und Matthias SACHER - hatte sich im Vorfeld mit dem Verein für Aquarien-, Terrarienkunde und Naturschutz Cyperus e.V. abgestimmt, der zusammen mit dem Tierpark Mainz-Kastel ebenfalls auf der Veranstaltung vertreten war. Für beide Vereine geht es zunächst um ihre Existenz, daneben zählen ihre Flächen zu den Bereichen im Gebiet, die ökologisch besonders wertvoll sind. Darauf wurde auch im vom HGON-AK vorgelegten Positionspapier<sup>1</sup> verwiesen, das weitere unbedingt schützenswerte Bereiche aufführt (sh. Abb. 1).

Zu einem von der SEG organisierten „Planungsworkshop Umwelt und Natur“ am 13.02.2018 waren das Umweltamt, verschiedene Umweltverbände und Vertreter der Landwirtschaft eingeladen.

Nach der Vorstellung des aktuellen Standes der vorbereitenden Untersuchungen zur SEM wurden Ideen und Anforderungen der Stadtteilentwicklung diskutiert sowie fachliche Hinweise gesammelt, die aus Sicht der Verbände (unbedingt) Berücksichtigung finden sollten. Neben Anforderungen für Naturschutz, Biotopvernetzung und Quellenschutz ging es auch um Fragen der ökologische Aufwertung der Landwirtschafts- und Freiflächen, Klimabelange, Umweltqualitäten der Wohnquartiere und Gewerbegebiete und um Energie- und Regenwasserkonzepte. Für die HGON haben HAUSCH und HÜBNER noch einmal auf die besonders schützenswerten Flächen hingewiesen und die Themen (problematische) Verkehrserschließung und erforderliche Wohnbaufläche sowie die (möglichst hohe) Dichte der Bebauung angesprochen.

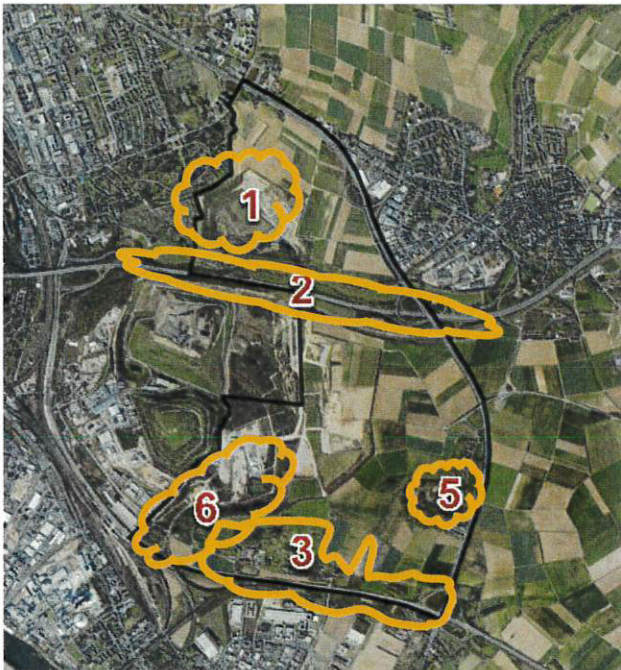


Abb. 1 Plangebiet Ostfeld/Kalkofen (Quelle: SEG); Markierungen HGON, verstreute Flächen (Nr. 4 und 7) nicht dargestellt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle und teils besonders wertvolle Bereiche im Plangebiet sind:

- 1 der ehemalige Steinbruch Kalkofen,
- 2 das Wäschbachtal,
- 3 der Bereich entlang Unterem und Oberem Zwerchweg mit dem Cyperus Park, Tierpark, Hesslerhof, Gärten, Feldgehölzen, Extensiv- und Intensivgrünland,
- 4 weitere Randbereiche,
- 5 das Wäldchen am Fort Bieler,
- 6 Flächen innerhalb des Deponiegeländes,
- 7 landwirtschaftlich genutzte Flächen, bieten Nahrungsgrundlage auch für Großvögel wie Weißstorch, Schwarzmilan, Graureiher, Mäusebussard.

Dass ein Projekt dieser Größenordnung eine besondere Herausforderung darstellt, ist der Stadt und den Projektentwicklern bewusst. Der neue Stadtteil wächst nicht langsam durch sich nach und nach ergebende Bedürfnisse, sondern entsteht „in einem Rutsch“ auf der Grundlage einer Generalplanung. Wenn das Ergebnis eines solchen Masterplans nicht in einer beliebigen Ansammlung von Gebäuden bestehen soll, die vielleicht „praktischerweise“ an einem Raster ausgerichtet werden, sondern wenn es wesentlich darum geht, ein zukunftsfähiges, nachhaltiges und soziales Stadtquartier zu schaffen, dann stellt sich die Frage:

### Wie baut man (heute) eine Stadt?

Mit dieser Fragestellung eröffnete Wolfgang SONNE, Professor für Geschichte und Theorie der Architektur an der Fakultät für Architektur und Bauingenieurwesen der TU Dortmund, am 25.01.2018 die Veranstaltungsreihe „Impulse für das Ostfeld“, die Anregungen für das Projekt geben soll.

In seinem sehr interessanten Vortrag plädierte er für das „Wohnen im Stadtquartier, nicht in der Siedlung“. Während Stadtquartiere in der (ideal-) typischen Blockrandbebauung eine wichtige Trennung von öffentlichen und privaten Räumen schafften, sei diese Trennung in Siedlungen durch punkt-, pulk- oder reihenartige Bebauung in geringer Dichte nicht gegeben. Siedlungen fehle es zudem meist an funktionaler und sozialer Mischung, öffentliche Räume blieben undefiniert. Nach diesem Muster errichtete Neubausiedlungen würden zwar gerne als Stadtquartier vermarktet, wirklich städtisch seien sie nicht. Anstelle von Peripherie in der Stadt solle Stadt in der Peripherie entstehen. Hilfreich für die Planung könne sein, zu untersuchen, wie existierende Quartiere in Wiesbaden funktionieren, und welche lokalen Besonderheiten es eventuell gibt.

Ein wichtiges Stichwort war der Hinweis von Prof. SONNE auf die 2007 von den für Stadtentwicklung zuständigen Ministerinnen und Minister der EU-Mitgliedsstaaten vereinbarten **Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt**<sup>2</sup>. Darin wurden gemeinsame Grundsätze und Strategien für die zukünftige Stadtentwicklungspolitik formuliert, mit dem Ziel, *europäische Städte* zu schaffen, die nachhaltig, ökologisch und sozial sind, mit hohen baulichen, kulturellen und wirtschaftlichen Qualitäten, mit einem umfassenden Bildungsangebot und einem leistungsstarken und preisgünstigen Stadtverkehr. Gleichzeitig wendet sich die Leipzig Charta gegen Einseitigkeit und Monotonie in der Stadtentwicklung, gegen einseitige Besitzansprüche von Politi-

kern, Verwaltungen oder Investoren, gegen verabsolutierte und isolierte Einzelinteressen wie etwa des Verkehrs, des Wohnens oder der Wirtschaft und gegen die Ausgrenzung und Isolierung benachteiligter Stadtteile. Dies soll durch ein abgestimmtes Handeln aller am Prozess der Stadtentwicklung beteiligten Personen und Institutionen, unter Einbeziehung der Bürgerschaft und von unabhängigen Fachexperten erreicht werden.

Wesentlich sind zudem „die effiziente und nachhaltige Nutzung von Ressourcen [durch] eine kompakte Siedlungsstruktur. Diese kann durch eine Stadt- und Regionalplanung, die eine Zersiedelung des städtischen Umlandes verhindert, erreicht werden. Hier muss engagiert dafür gesorgt werden, dass das Flächenangebot gesteuert und Spekulationen eingedämmt werden. Als besonders nachhaltig hat sich dabei das Konzept der Mischung von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeitgestaltung in den Stadtquartieren erwiesen“.<sup>3</sup>

Die für die Erarbeitung des Strukturkonzepts präsentierten Ziele und Herausforderungen gehen zwar in diese Richtung, mit dem Verweis auf das im Bericht 2016 der UN<sup>4</sup> genannte Ziel 11, Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten. Allein die Lage der Fläche im Außenbereich widerspricht der Forderung der Leipzig Charta, keine Zersiedelung des städtischen Umlandes zu betreiben.

**Die Erschließung offener Flächen im Umland und der damit einhergehende ungehemmte Flächenverbrauch** scheint aber immer noch, oder gerade wieder, in vielen Kommunen das Mittel der Wahl zu sein, weil nur so möglichst schnell und möglichst viele neue Wohnungen errichtet werden könnten, oder um flächenintensive Gewerbeansiedlungen zu realisieren.<sup>F1</sup>

<sup>F1</sup> Im Jahr 2002 hat die Bundesregierung in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen, den Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen. ... 2017 wurde die 30-ha-Marke mit dem Bundeskabinettsbeschluss zur "Neuaufgabe 2016 der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie" auf das Jahr 2030 korrigiert. Die bisherige Reduzierung der Flächeninanspruchnahme liegt im Vierjahresmittel noch immer bei 61,5 Hektar pro Tag und aufgrund der großen Wohnungsbedarfe bis 2030 ist gegenwärtig eher ein erneutes Anwachsen des Verbrauchs zu erwarten. Das Thema, seine Relevanz und die negativen ökologischen, ökonomischen, städtebaulichen und sozialen Folgen sind ausgiebig erforscht und allgemein bekannt. (<https://www.bundesstiftung-baukultur.de/projekte/baukultur-flaeche>)

Dagegen sieht die Leipzig Charta den Schwerpunkt der zukünftigen Stadtplanung in den Stadtzentren (Innenstädte) und nicht in der Schaffung neuer Wohn- oder Gewerbegebiete mit der Folge der Zersiedelung des städtischen Umlandes. Bestehende Wohngebiete sollen modernisiert und alte Gewerbeflächen wieder für die Städte nutzbar gemacht werden.

Auch das angestrebte Verfahren nach §165ff. BauGB schreibt vor, zu prüfen, ob die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke nicht auch in anderen städtischen Bereichen – in brachliegende Flächen, durch Nachverdichtung – erreicht werden können. Hier sind sich die Projektentwickler jedoch bereits sicher, den Nachweis erbringen zu können, dass es keine Alternativen zum Vorhaben gibt.

### Gebaute Beispiele

Unter dem Thema „Herausforderungen von Verstädterung – Bedeutung der Gestaltung in der Planung“ stellte der Städteplaner Christoph ELSÄSSER am 20.03.2018 ausgeführte städtebauliche Projekte von West 8 urban design & landscape architecture, Rotterdam, vor. Diese vom Wiesbadener Architekturzentrum e. V. organisierte Veranstaltung fand bei den – fast ausschließlich – Fachteilnehmern ein reges Interesse.

Auch ELSÄSSER war „von der schieren Größe des Projektes fasziniert (Riesenaufgabe). Als wesentliche Herausforderungen moderner Stadtplanung nannte er die Stichworte Inklusion, Mobilität, Charakter und Unverwechselbarkeit, Umweltverträglichkeit und den Anspruch, mit den Menschen für die Menschen zu planen. Die präsentierten Projekte – Amersfoort bei Amsterdam (AA), München-Freiham (MF) und Hamburg, Jenfelder Au (JA) – waren zumindest unter architektonischem Gesichtspunkt ansprechend. Ausgehend von Gestaltungsideen mit lokalem Bezug war das Ziel, jedem Projekt einen besonderen, eigenständigen Charakter zu geben.

Allen Projekten gemein ist die Randlage oder sogar isolierte Lage (AA) zur jeweiligen „Kernstadt“, die Nutzungen unterscheiden sich: fast reine Wohnstadt (AA, JA), Mischbebauung mit Wohnen, Gewerbe und verschiedener sozialer Infrastruktur (MF).

Unterschiede gibt es auch in der Nahanbindung / Mobilität: autodominiert (AA), Tram und S-Bahn Anbindung (MF). Das Kostenniveau der drei Projekte richtet sich mehrheitlich an eine gut verdienende Klientel.

Auch wenn diese Projekte nicht als 1:1 Vorlage für das „Ostfeld“ dienen können, bieten sie dennoch Anregungen für die Planung. Ob allerdings das für

zwei der Projekte wesentliche Gestaltungselement „Wasser“ in Form eines Sees für das Ostfeld tauglich ist – so wie dies bereits von der Projektleitung angedacht wurde<sup>10</sup> – wird sich noch erweisen müssen. Denn anders als in Amersfoort und in Hamburg ist das Thema hier nicht gerade naheliegend.

### **Ostfeld: Rand- und andere Bedingungen**

Wer das Gebiet kennt, dem dürfte es schwer fallen, sich hier einen neuen Stadtteil vorzustellen, zumal einen, der den zuvor zitierten Ansprüchen an ein zukunftsfähiges Stadtquartier entspricht.

Die - im wörtlichen Sinne - Randbedingungen des Plangebietes bieten keine Orientierung für eine Bebauung: im nördlichen Bereich Kalkofen der Südfriedhof und der gleichnamige ehemalige Steinbruch, im südlichen Ostfeld das Deponiegelände und Fort Bieler.

Eine Anbindung an städtische Strukturen – Erbenheim – wird durch die B455 unterbrochen, Kalkofen und Ostfeld sind durch die A671 getrennt.

Zudem liegen nach den geltenden Raumordnungsplänen<sup>5,6,7</sup> diverse Wirkfunktionen und Schutzgüter auf dem Gebiet. Der Landschaftsplan<sup>7</sup> bewertet deren Bedeutung mit dem Kriterium „Raumwiederstand“ (Punktesystem zur Gewichtung der Vorranggebiete – je mehr Punkte desto höher die Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen und Beeinträchtigungen) von mittel bis sehr hoch. Besonders hervorzuheben ist danach die Bedeutung des Gebietes für den Arten- und Biotopschutz sowie das Stadtklima.

Die Freiflächen im Wiesbadener Stadtgebiet unterliegen der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung<sup>8</sup>. Das Wäschbachtal ist als Zone 1 ausgewiesen – ökologisch besonders bedeutsame Flächen für den Biotop- und Artenschutz sowie für den Gewässer- und Klimaschutz, die gesamte Fläche des Kalkofens und der freie Bereich außerhalb des Deponiezaunes im Ostfeld als Zone 2, die für alle übrigen Flächen gilt.

Wegen des Militärflughafens in Erbenheim sind Flugschneisen und Höhenbegrenzungen zu berücksichtigen.

Für den Verfasser nicht deutlich wurde die Einordnung des Vorhabens in die laufenden Untersuchungen zum Stadtentwicklungskonzept **WISEK 30+**<sup>9</sup>, das als Basis für die Siedlungsentwicklung und die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dienen soll. Auf der dazu durchgeführten Bürgerveranstaltung am 10.11.2017 wurde das Gebiet nur unkonkret als Impulsraum bezeichnet. Das Konzept wurde am 17.04.2018 vom Magistrat beschlossen und muss noch von den Stadtverordneten bestätigt werden. Die Ergebnisse sollen im Sommer in einer Ausstellung öffentlich präsentiert werden.

### **Wie könnte eine Bebauung aussehen?**

Für die voraussichtlich im Bereich Kalkofen vorgesehene Wohnbebauung braucht es eine umfangreiche Infrastruktur, wenn der oben dargestellte Anspruch an ein zukunftsfähiges städtisches Quartier realisiert werden soll. Zu Straßen, Wegen und Plätzen kommen technische Anlagen, Einrichtungen für Handel, Dienstleistungen und Handwerk, soziale Einrichtungen und evtl. Freizeit-/Kultureinrichtungen und Sportanlagen hinzu.

Wenn nicht die gesamte Fläche bebaut werden soll, erfordert dies eine hohe bauliche Dichte.

Der geltende Regionalplan Südhessen<sup>5</sup> sieht für neue Wohngebiete in Großstädten grundsätzlich eine Dichte von 60 Wohneinheiten (WE) und mehr je Hektar vor. Für die angestrebten 8.000 - 12.000 Einwohner (EW) ergeben sich danach Flächengrößen von 44,4 ha - 66,7 ha, basierend auf der Annahme der SEG von 3 EW/WE und 60 WE/ha.

Die gesamte Fläche des Gebiets Kalkofen beträgt ca. 122 ha; abzüglich ca. 30 ha für den Bereich des ehemaligen Kalksteinbruchs und ebenfalls ca. 30 ha entlang des Wäschbachs, verbleiben 62 ha. Unter Berücksichtigung nicht nutzbarer Flächen sowie von Abstandsflächen zum Steinbruch und zu den umliegenden Straßen reduziert sich die Potentialfläche noch erheblich.

Im Bereich Ostfeld soll auf Flächen, die den Entsorgungsbetrieben der Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW) gehören, ein 50 ha großes Gewerbegebiet entstehen. Auch darüber sind noch keine Details bekannt, allerdings ist denkbar, dass sich dort Firmen ansiedeln, deren Tätigkeit in Zusammenhang mit der benachbarten Deponie steht. Denkbar ist auch, dass es zu dieser Entwicklung keine Bürgerbeteiligung wie für die Wohnbebauung geben wird, weil es sich um ein „privatrechtliches“ Vorhaben (einer stadteigenen Gesellschaft) handelt. Insgesamt hat die ELW im Ostfeld Flächen von zusammen ca. 180 ha erworben, wovon ein Teil für die Erweiterung der Deponie Klasse 1 und der Recyclinganlage (Bestands-B-Plan) vorgesehen sind.

Auch die ersten Überlegungen für die Verkehrsanbindung des Wohn- und Gewerbegebietes sind nicht unproblematisch. Fünf Straßen sollen zu dem neuen Stadtviertel führen, drei würden das Gebiet in Nord-Süd-Richtung bzw. von Osten her durchschneiden, die Anbindung vom Südfriedring aus über die Kriemhildstraße würde den betroffenen Bereich des Wäschbachtals massiv verändern. Überlegt wird zudem, ob eine Anbindung über die Citybahn erfolgen könnte, sofern dieses derzeit für die Stadt zweite bedeutende Projekt realisiert wird.

**Die zunächst entscheidenden Fragen?**

- Wie hoch sind die von der Stadt zu tragenden Infrastrukturkosten? Eine erste Schätzung geht von 400 bis 500 Mio. Euro aus.
- Wie viel Grundstücksflächen muss die Stadt (an „Investoren“, Bauträger) für die Refinanzierung der Infrastrukturkosten verkaufen?
- In welchem Maße sollen die verkauften Flächen bebaut werden?
- Mit welchen daraus resultierenden Miet-/Kaufkosten für Wohnungen ist zu rechnen?
- Wo genau sollen das Wohn- und das Gewerbegebiet entstehen?
- Welche wesentlichen Planungskriterien gibt es?
- Sollen Gewerbeflächen verkauft werden, um aus dem Erlös die Kosten für die von der ELW geplante Deponieerweiterung (Klasse 1) und der Recyclinganlage zu finanzieren?

**Kritik**

Grundsätzliche Bedenken gegen das Projekt gibt es bereits von verschiedener Seite: Landwirte verlieren nicht nur dort ihre (teils gepachteten) Äcker, auch bei gerade anstehenden Wohnbauprojekten sind bereits große landwirtschaftliche Flächen verloren gegangen – Hainweg in Nordenstadt (21 ha), Bierstadt Nord (15 ha), Lange Seegewann in Delkenheim (3,7 ha). Auch für die Erweiterung der US-Airbase mussten über 40 ha Ackerland und ökologisch wertvolle Flächen aufgegeben werden, darunter 15 ha, die von der Domäne Mechthildshausen bewirtschaftet wurden.

Die Einwohner von Fort Bieler befürchten neben negativen Auswirkungen auf das Stadtklima und mögliche Beeinträchtigungen durch das neue Gewerbegebiet insbesondere auch einen drohenden Verkehrskollaps für die bereits stark frequentierten Umgebungsstraßen. Denn dass die Einwohner des neuen Stadtteils auch dort arbeiten werden, oder – so eine andere Vision – dass dieser autofrei bleiben wird, daran glaubt zurzeit noch niemand. Eher ist zu erwarten, dass sich Neubürger dort ansiedeln, die in der Rhein-Main-Region arbeiten und auf ihr Auto nicht verzichten wollen.

**Wie geht es weiter?**

Der HGON-AK begrüßt die Möglichkeit, sich im Dialog mit den Projektverantwortlichen weiter einbringen zu können. Wie immer wird es Abwägungen zwischen den verschiedenen Ansprüchen geben müssen, hier im Wesentlichen der Verlust offener, landwirtschaftlich genutzter, für das Wiesbadener Stadtklima und den Wasserhaushalt des Gebietes bedeutsamer Flächen vs. die Schaffung von Wohn-

raum und Gewerbeansiedlung sowie der dafür erforderlichen Infrastruktur.

Das Projekt wurde daher bei den Arbeitskreistreffen durchaus kontrovers diskutiert, auch was das Vertrauen in „die Stadt“ und in „die Politik“ angeht.

Zur weiteren Meinungsbildung und für die anstehenden Arbeiten wäre es der Sache dienlich, wenn sich weitere Mitglieder und Interessierte zu diesem Projekt engagieren würden.

Es heißt also, aufmerksam den Planungsfortschritt zu verfolgen, denn das Vorhaben ist politisch gewollt und wird, wenn dem keine rechtlichen Erwägungen entgegenstehen, realisiert werden.

Unter <https://dein.wiesbaden.de/ostfeld> gibt es laufend aktualisierte Informationen und die Möglichkeit zur Kommunikation mit der als Projektentwickler beauftragten SEG.

**Verweise**

<sup>1</sup> HGON-AK, Positionspapier zu Ostfeld/Kalkofen (Bearb. J. Hübner, Nov. 2017)

<sup>2</sup> Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt; Angenommen anlässlich des Informellen Ministertreffens zur Stadtentwicklung und zum territorialen Zusammenhalt in Leipzig am 24./25. Mai 2007

[https://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/IzR/2010/4/Inhalt/DL\\_LeipzigCharta.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/IzR/2010/4/Inhalt/DL_LeipzigCharta.pdf?__blob=publicationFile&v=2)

<sup>3</sup> Inhalte und Ziele der Leipzig-Charta; Quelle: <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/stadtentwicklung/kurz...>

<sup>4</sup> Ziele für nachhaltige Entwicklung - Bericht 2016, Vereinte Nationen, New York 2016  
<https://www.un.org/Depts/german/millennium/SDG%20Bericht%202016.pdf>

<sup>5</sup> Regionalplan Südhessen v. 17.12.2010 (z. Zt. in Überarbeitung)

<sup>6</sup> Flächennutzungsplan für die LH Wiesbaden 2010

<sup>7</sup> Fortschreibung des Landschaftsplan der LH Wiesbaden auf Flächennutzungsplanebene v. 19.11.2014

<sup>8</sup> Verordnung zur Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Wiesbaden“ ... vom 24.09.2010

<sup>9</sup> WISEK 30+, <http://www.wiesbaden2030.de>

<sup>10</sup> Am Fort Bieler melden sich erste Kritiker zu Wort, Wiesbadener Tagblatt, 18.11.2017



Hessische  
Gesellschaft für  
Ornithologie und  
Naturschutz e.V.

Anerkannter Verband nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz

SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH  
Konrad-Adenauer-Ring 11

65187 Wiesbaden

### Ostfeld/Kalkofen

Anhörung der Träger öffentlicher Belange am 9. Mai 2018 im Rathaus Wiesbaden

Sehr geehrte Damen und Herren,

da in dem o.g. Termin noch kein neuerer Planungsstand bekannt gegeben werden konnte, ist eine abschließende Stellungnahme naturgemäß derzeit nicht möglich, was auch von verschiedener Seite in dem Termin kritisch angemerkt wurde.

Es bleibt uns also nur die Möglichkeit auf die Ausführungen zu verweisen, die wir bereits in unserem Positionspapier vom 17.11.2017 anlässlich des Infotages der SEG zusammengestellt haben. Wir haben Ihnen dieses Positionspapier per E-Mail am 20.02.2018 nochmals direkt übermittelt, zusammen mit den dazugehörigen Anlagen (4 Themenkarten). Eine weitere Darstellung zum Vorhaben ist im gerade erschienenen Jahresbericht 2016 / 2017 unseres HGON-Arbeitskreises enthalten. Der Jahresbericht geht Ihnen mit separater Post zu. Wir behalten uns vor, im weiteren Verfahren ergänzend Stellung zu nehmen soweit sich neue Gesichtspunkte ergeben, die aus der Sicht von Naturschutz, Artenschutz, Landschaftsgestaltung und sonstigen ökologischen Aspekten von Belang sein werden. Dies wird vor allem dann der Fall sein, wenn sich der Umfang der Flächeninanspruchnahme für bauliche und verkehrliche Nutzungen abzeichnet im Verhältnis zu den dann noch verbleibenden Freiflächen. Problematisch wird vor allem die verkehrliche Anbindung sein, da es hier offensichtlich bestimmte Zwangspunkte gibt, die sich vermutlich nicht ohne weiteres mit den ökologischen Anforderungen („Tabuflächen“) vereinbaren lassen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
[Redacted Signature]

Datum  
08.06.2018

Altanzulichen

Absender  
[Redacted Name]  
[Redacted Address]  
[Redacted Address]  
[Redacted Address]  
[Redacted Address]

Vorsitzender  
Oliver Konz  
Stellv. Vorsitzende  
Rudolf Fippi  
Ralf Sauerbral  
Stefan Stübing  
Ehrenvorsitzender  
Prof. H.-P. Gornlich

HGON.  
Landwirtschaftsstelle  
Lindenstr. 5  
61200 Eschzell  
☎ 06008-1803  
☎ Fax 06008-7870  
E-Mail: info@hgon.de  
Internet:  
<http://www.hgon.de>

Konten

Sparkasse Obergießen  
(BLZ 518 500 79)  
Konto 85 001 175  
IBAN: DE85 5185 0079  
0085 0011 76  
BIC: HELADEF1FR

Sparkasse Obergießen  
> Spendenkonto <  
(BLZ 518 500 79)  
Konto 85 002 894  
IBAN: DE07 5185 0079  
0085 0028 94  
BIC: HELADEF1FR

Spenden sind steuerlich abzugsfähig



Hessische  
Gesellschaft für  
Ornithologie und  
Naturschutz e.V.

Anerkannter Verband nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz  
HGON

SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH  
Konrad-Adenauer-Ring 11  
65187 Wiesbaden

## Geplante Stadtentwicklungsmaßnahme Ostfeld – Kalkofen 2. Trägerbeteiligung

Am 18.12.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) im Rathaus Wiesbaden über den Stand der vorbereitenden Untersuchungen zur Gebietsentwicklung Ostfeld/Kalkofen und über das ausgewählte Planungsszenario informiert. Folgende Unterlagen wurden dazu von der Projektentwicklerin SEG über einen Cloud-Link zur Verfügung gestellt:

- 18\_12\_18 wi\_ostfeld\_TÖB\_versandt.pdf (die auf der Veranstaltung vorgestellte Präsentation)
- Zusammenstellung Gutachten u Zwischenergebnisse Im Projekt Ostfeld\_Stand Dezember 2018.pdf
- Anl\_\_1\_Vorzugsszenario\_(1) (Karte)

Wie von der Projektentwicklerin SEG gewünscht, ergänzt der Arbeitskreis Wiesbaden-Rheingau-Taunus der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V. (HGON) im Folgenden seine bisherigen Anmerkungen zum Vorhaben, speziell auch zu dem vorgestellten Vorzugsszenario.

### Vorbemerkung

Ein erhebliche Eingriff in Natur und Landschaft kann nur dann gerechtfertigt werden (sog. "Planrechtfertigung"), wenn die planerischen Annahmen, Anforderungen und Grundlagen so zweifelsfrei belegt sind, dass sie zwingend das Vorhaben gebieten oder ganz überwiegend nahelegen und es keine alternative Lösungen gibt.

Für die geplante Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) Ostfeld sieht sich die HGON als anerkannter Naturschutzverband gefordert, zu allen mit dem Vorhaben verbundenen Aspekten Stellung zu nehmen.

Datum  
12.02.2019

Aktenzeichen

Absender

Bearbeiter

Vorsitzender  
Oliver Konz

Stellv. Vorsitzende  
Rudolf Fippel  
Ralf Sauerhrai  
Stefan Stühling

Ehrenvorsitzender  
Prof. H.-P. Goerlich

HGON-  
Landesgeschäftsstelle  
Lindenstr. 5  
61209 Echzell  
☎ 06008-1803  
Fax 06008-7578  
e-mail: [Info@hgon.de](mailto:Info@hgon.de)  
Internet:  
<http://www.hgon.de>

Konten

Sparkasse Obergießen  
(BLZ 518 500 79)  
Konto 85 001 176  
IBAN: DE88 5185 0079  
0085 0011 76  
BIC: HELADEF1FRI

Sparkasse Obergießen  
>Spendenkonto<  
(BLZ 518 500 79)  
Konto 85 002 694  
IBAN: DE07 5185 0079  
0085 0026 94  
BIC: HELADEF1FRI

Spenden sind steuer-  
lich abzugfähig

**Einige erste Einschätzungen zum Projekt haben sich mit dem derzeitigen Kenntnisstand bestätigt:**

- die anfänglich kommunizierten Flächengröße von 30 – 35 ha für die Wohnbebauung reicht zur Erzielung der angestrebten Einwohnerzahl und der daraus abgeleiteten Anzahl von Wohnungen nicht aus, wie das bereits vermutet werden konnte, und ist nun mit der im Vorzugsszenario angegebenen Fläche von 67,5 ha (brutto) in etwa doppelt so hoch. Die dazu als Erklärung jetzt verwendete Differenzierung in Netto- (“reine“ Wohnfläche“) und Brutto- (zuzüglich Infrastruktur) Flächen kann nur als ein Mittel verstanden werden, um die Zielabweichung zu rechtfertigen und davon abzulenken, dass der nun als Nettofläche bezeichnete, im bisherigen Sprachgebrauch aber nicht spezifizierte und daher als Gesamtfläche (Brutto) zu verstehende Ansatz bewusst oder irrtümlich zu niedrig angesetzt war.
  - die für die Planungsgrundlage zugrunde gelegten 50 ha Gewerbeflächen sind im Vorzugsszenario mit einer östlich an die Deponie angrenzenden Fläche für Gewerbe und Industrie von 29,9 ha + 7,4 ha möglicher Erweiterungsfläche und mit einer östlich an den Steinbruch Kalkofen angrenzenden Fläche von 26,5 ha ausgewiesen, zusammen 56,4 ha + 7,4 ha. **Entgegen den ursprünglich genannten 80 – 85 ha beträgt die gesamte in Anspruch genommene Fläche nun 123,9 ha bzw. 131,3 ha.** Auch dieser Wert liegt über dem zuletzt öfter kommunizierten Ansatz, dass maximal 25% der nutzbaren Fläche von 450 ha = 112,5 ha bebaut werden sollen<sup>1</sup>.
  - in dieser Gesamtfläche noch nicht berücksichtigt sind weitere ggf. erforderliche Flächen innerhalb des Gebietes, wie Verkehrswege.
  - in der Bewertung der drei Szenarien zeigen sich bei *Szenario 2: Stadtschollen in der Landschaft* und bei *Szenario 3: Impulse am Mobilitätsband* grundlegende Ausschlusskriterien in Bezug auf den Flugplatz in Erbenheim, die die Frage aufwerfen, warum diese Szenarien überhaupt untersucht wurden. Wenn die beiden Szenarien grundsätzlich nicht in Betracht kommen, bleibt das ausgewählte Szenario als einziges übrig, zu dem es noch keine wirkliche Alternative gibt.
- ? in wieweit ist damit bereits eine Festlegung für die weiteren Planungsschritte getroffen?
- ? ist eine solche Festlegung in Bezug auf das Verfahren zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff. BauGB und für die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes und das Aufstellen eines oder mehrere B-Pläne bereits bindend oder kann und es im weiteren Prozessverlauf noch wesentliche Änderungen geben?

**Daneben bleiben weiterhin grundlegende Fragen zu dem Vorhaben:**

- ergeben die Untersuchungen zur Wohnraumbedarfsentwicklung tatsächlich einen Bedarf an neuen Wohnungen in der für das Vorhaben zugrunde gelegten Größenordnung?

---

<sup>1</sup> die 25% ergeben sich aus der Festlegung in der Koalitionsvereinbarung zwischen SPD, CDU und Bündnis90/Die Grünen für die laufende Wahlperiode der Wiesbädener Stadtverordnetenversammlung 2017– 2021, 75% der Fläche von (zusätzlicher)Bebauung freizuhalten.





- ?
- ? wird für Wiesbaden ein Entwicklungsgebiet in der Größe des Ostfelds / Kalkofen benötigt, oder handelt es sich eher um ein spekulatives Projekt, das dem Zufall geschuldet ist (Verkauf von 127 ha Flächen durch Fa. Dyckerhoff) und der Chance zur Realisierung als Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach BauGB, und durch das die Stadt hofft, weitere Neubürger anziehen zu können?
  - ? sind die Projektparameter mit den für die zukünftige Stadtentwicklung selbst gesteckten Zielen UN-Charta und Wisk 2030+ sowie weiteren nationalen und EU-weit vereinbarten Zielen zur integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung, wie z. B. der Leipzig Charta, vereinbar?
  - ? sind Stadtentwicklungen, die sich bewusst in Konkurrenz zu den Nachbargemeinden sehen, heute noch tragbar, oder müsste nicht großräumiger und weniger eigensinnig gedacht werden, um zu möglichst optimalen nachhaltigen Entwicklungen zu kommen, mit geringen Siedlungsflächen, Verkehrsvermeidung?
  - ? sind mit dem Vorhaben Partikularinteressen verknüpft, die außerhalb der proklamierten Zielsetzungen liegen, wie z. B. die Ansiedlung des Bundeskriminalamtes oder die Vermarktung von den Entsorgungsbetrieben der Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW) gehörenden Flächen?

#### **Anmerkungen zum vorgestellten Vorzugsszenario**

- generell handelt es sich um ein stadtplanerisch äußerst schwieriges Gebiet:
- der neue Stadttell bietet keine Orientierung / Anbindung an bestehende Strukturen und ist aufgrund der isolierten Lage als eine eigene Kleinstadt im Stadtgebiet Wiesbadens zu betrachten.
- die Erschließung des Gebietes und die Anbindung an die Innenstädte von Wiesbaden und Mainz erfordern einen hohen Aufwand an Infrastrukturlösungen, der sich weiter verteuert, sollte die geplante Citybahn realisiert und mit einem Seitenast von ca. 10 km Länge durch das Projektgebiet und weiter bis zum Hauptbahnhof geführt werden.
- erkennbar ist zwar, dass auf einige der naturschutzfachlich wertvollen Bereiche im Projektgebiet Rücksicht genommen wurde ...
- das Wäldchen an Fort Bieler ist jedoch eine Tabufläche mit Schutzstatus, die daher nur sehr eingeschränkt – wenn überhaupt – für Freizeit und Kultur genutzt werden kann. Bei der Infoveranstaltung für die TÖB am 18.12.2018 hat der Vertreter der Oberen Forstbehörde beim RP Darmstadt dazu ausgeführt, dass ein Aufheben des Schutzprädikats gesetzlich eine hohe Hürde darstellt.
- bei dem östlich an die Deponie angrenzenden, und als Gewerbegebiet vorgesehenen Areal handelt es sich um eine der Flächen mit der höchsten Artendichte im Projektgebiet, wie aus den Zwischenergebnissen des vom Büro für angewandte Landschaftsökologie (Hilgendorf, Oktober 2018) erstellten Artenschutzgutachtens hervor geht, weswegen hier in Bezug auf eine Bebauung und Nutzung – in Eigenregie der ELW? - besondere Anforderungen zu stellen sind. In der Erläuterung zu seiner „Aufarbeitung Fauna / Flora“ in der Informationsveranstaltung zum Vorzugsszenario am 30.01.2019 hob Herr Hilgendorf die auf dieser Fläche liegenden hohen Restriktionen hervor: bereits ausgewiesene Ausgleichsflächen für die Depo-

nieerweiterung (B-Plan), die ihrerseits nur schwerlich wieder ausgeglichen werden könnten, forstrechtliche Belange (Wald) und weitere rechtliche Verbindungen. Daraus ergebe sich ein hoher Planungs- und Kostenaufwand und es seien massiv Probleme zu erwarten.

- ebenfalls nach Aussage von Herrn Hilgendorf in der gleichen Veranstaltung gibt es in der gesamten Fläche keinen Bereich, der nicht einer naturschutzfachlichen Restriktion unterliegt (Kategorien: mittel, hoch, sehr hoch). Für die auf den Feldflächen festgestellten ca. 20 Brutpaare der Feldlerche, einer mittlerweile bedrohten Art, die in den letzten Jahren wegen immer weiter abnehmenden Brut- und Nahrungsflächen einen massiven Bestandsrückgang zu verzeichnen hat, müssten Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden – sh. Anmerkung zu Koop-Vereinbarung, Grünvernetzung.
- das nördliche Gewerbe- / Dienstleistungsgebiet reicht eng an das Biotop Kalkofen heran – hier sollte ein größerer Puffer vorgesehen werden, um möglichen Immissionen von Licht, Lärm und vielleicht auch Nährstoffen in das Biotop vorzubeugen. Dazu sollten im artenschutzfachlichen Gutachten Abstandsempfehlungen angegeben werden.
- die äußeren Verkehrserschließungen sind problematisch, besonders die im Mobilitätsgutachten als A2 bzw. alternativ A3 oder C4 vorgesehene Anschlussstelle an die A671 mit der Anbindung an das Gewerbegebiet neben der Deponie, weil dazu der naturschutzfachlich als hoch bewertete Bereich beiderseits des Unteren Zwerchweges durchkreuzt wird, zudem in Nähe von Hesslerhof und Cyperuspark.
- auch die Weiterführung der anderen (4) Anschlussstellen zu den Wohn- und Gewerbegebieten und die Verbindung zwischen südlichem Ostfeld und nördlichem Kalkofen zerschneiden die Fläche weiter.

#### **Anmerkungen zum Mobilitätskonzept**

- die Anbindung des ÖPNV wird als ein maßgeblicher Parameter für das Projekt erachtet; ursprünglich gab es dazu eine Festlegung auf die geplante Citybahn, mittlerweile wird von diesem Grundsatz abgerückt, weil dieses Vorhaben möglicherweise nicht realisiert wird, sollte es darüber einen Bürgerentscheid geben, und sich die Wiesbadener Bürger gegen die Citybahn aussprechen.
- Selbst wenn nur ein PKW pro Wohneinheit (ca. 4800 WE bei 10.000 EW) angenommen wird, was wenig wahrscheinlich ist, kommen im Ostfeld dazu noch die gewerblich genutzten Fahrzeuge und im Kalkofen die Fahrzeuge der (4000?) Mitarbeiter des BKA und evtl. weiterer Dienstleister dazu. Trotz ÖPNV und durchgängigem Radwegekonzept dürfte das Gebiet daher in starkem Maße von Individualverkehr belastet werden, der sich weiter auf das Umfeld auswirkt.

Auf der Informationsveranstaltung zum Vorzugsszenario am 30.01.2019 erläuterte Herr Dielmann (ZIV) vielleicht deswegen, dass in seinem Verkehrskonzept eine redundante Innen- und Außenschließung vorgesehen ist (das Gutachten liegt noch nicht vor).

- ?
- ? Von welchem ruhenden Fahrzeugbestand wird bei den Planungen ausgegangen?
- ? welche Parkmöglichkeiten sind angedacht: Tief-, Hochgaragen, Parken im Straßenraum?
- auf der o. g. Veranstaltung meldeten sich einige Anwohner aus Erbenheim zu Wort, für die die Verkehrssituation bereits heute eine dauerhafte Belastung darstellt und die befürchten, dass sich durch den neuen Stadtteil die verkehrliche Situation weiter verschlimmert.

#### **Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+**

Wesentlich für ein solches Vorhaben sind politische Vorgaben, die am 3. Mai 2018 von der Stadtverordnetenversammlung in Form des Stadtentwicklungskonzepts Wiesbaden 2030+ (Wisek 2030+) beschlossen wurden. Die darin getroffenen Festlegungen sollen die Basis für die Siedlungsentwicklung und die Fortschreibung des Flächennutzungsplans bilden.

Die im Konzeptplan Umwelt und Freiraum definierten Leitideen treffen mehrheitlich auch für das Projektgebiet zu:

- Freihaltung von Flächen zur Belüftung Wiesbadens
- Schutz der Bachtäler mit Klima- und Vernetzungsfunktionen
- Weiterentwicklung und Schutz der Qualitäten bestehender Naturräume und Naturschutzflächen (Komponente Ökologie)
- Erhalt des landwirtschaftlich geprägten Raums als Identitätengeber

Dieses Leitbild wird überlagert von dem Konzeptplan Wohnen und Leben, in dem das Gebiet als „*Impulsraum Wohnen, Gewerbe und Freiraum*“ qualifiziert wird. Als Impulsräume werden mögliche Entwicklungsoptionen und wichtige Zukunftsprojekte bezeichnet, auf der Grundlage definierter städtebaulicher Parameter. Anders als die im innerstädtischen Bereich verorteten Impulsräume, sind das Ostfeld und der Kalkofen nicht „*gut angebunden und (liegen nicht) idealerweise im Einzugsbereich des öffentlichen Personennahverkehrs bzw. können (nur mit hohem Aufwand) an diesen angebunden werden*“. Auch die Maxime, dass „*Alle ausgewiesenen Flächen ... als logische Weiterentwicklung der stadtstrukturellen Nachbarschaften ... entwickelt werden (sollen)*“ kann für diesen Impulsraum nicht herangezogen werden, da die einzige stadtstrukturelle Nachbarschaft, das Fort Bleier, eine völlig andere Struktur aufweist, als die Wohnbebauung, die im Entwicklungsgebiet angestrebt wird.

Bei der „Abstimmung mit den natur-, umwelt- und klimarechtlichen Rahmenbedingungen“ auf Grundlage der aktuell geltenden Rahmenplanungen muss es unausweichlich zu Zielkonflikten kommen, hier zwischen dem Erhalt von Natur, Landschaft und Freiraum sowie dem Erhalt von klimarelevanten Funktionen des Gebietes einerseits und den als Erfordernissen deklarierten Eingriffe in eben jene andererseits.

Auf dem Plan betrachtet, bietet sich das Gebiet allein wegen seiner Lage zur „*schlüssigen Arrandierung des Siedlungsbereichs*“ an, um einen „*Lückenschluss zwischen der Kernstadt und dem Bereich an Rhein und Main (zu) bilden*“ – wenn denn diese „Lücke“ unbedingt geschlossen werden muss.

**[REDACTED]**

Für Stadtplaner eine geradezu zwingende Lösung, zumal die Entwicklung des Gebietes bereits politisch beschlossen war – Kooperationsvereinbarung vom 15.03.2017 (2017 - 2021) der Parteien SPD, CDU und Bündnis 90 / Die Grünen. Zumindest werden die schwierigen Randbedingungen nicht verschwiegen, die sich aus der „Lage und Beschaffenheit der Flächen...“ ergeben sowie daraus, dass sich auf „dem Entwicklungsgebiet Ostfeld / Kalkofen ... zahlreiche schützenswerte Freiräume, wie Kaltluftentstehungsgebiet und Biotop beziehungsweise Biotopvernetzungen (befinden), die von Bebauung freizuhalten sind.

Darüber hinaus wird das Entwicklungsgebiet Ostfeld / Kalkofen von Verkehrsstrassen umgeben und liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim, nur etwa 1.000 Meter von der Landebahn entfernt. Hieraus ergeben sich Höhenbeschränkungen (Bau-einschränkungen gemäß §12 LuftVG) und Lärmemissionen, die besonders mit Blick auf mögliche Wohnnutzungen zu beachten sind“.

Die in Wisek 30+ formulierten Ziele zum Erhalt der Landwirtschaft und zusammenhängender Freiräume als Produktionsräume und Identitätengeber, die ökologisch weiter entwickelt und vernetzt werden sollen, erfahren überall dort Einschränkungen, wo diese anderen Zielen entgegenstehen.

Einerseits wird davon gesprochen, dass „Potenzielle Baubereiche ... sich möglichst direkt an den Bestand anschließen (sollen) und flächenschonend entwickelt werden. Speziell in den östlichen Vororten und in Frauenstein sollen der ländliche Charakter erhalten bleiben und Arrondierungen in maßstäblicher Form erfolgen“.

Wenn es um die langfristige Sicherung von größeren Perspektivflächen geht, muss davon dann eben eine Ausnahme gemacht werden:

„Die sensiblen Landschaftsbereiche der Taunushänge sowie die großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen östlich der Kernstadt bleiben erhalten. Der Raum entlang der A66 bei Erbenheim und Nordenstadt ist grundsätzlich auch als perspektivischer Entwicklungsraum geeignet“.

#### **Kooperationsvereinbarung zur „Zukunft Ostfeld / Kalkofen“**

Das Gesamtgebiet weist sehr unterschiedliche Ausgangsbedingungen auf: vom bereits genutzten Deponieraum über die landwirtschaftliche Nutzfläche bis zum wertvollen Naturraum ist alles vorhanden. Hier gilt es, planerische Zielkonflikte zu erkennen und zu vermeiden bzw. zu minimieren.

**Boden- und Naturschutz:** Drei Viertel des Gesamtgebiets soll von (zusätzlicher) Bebauung freigehalten werden. Dies gilt insbesondere für wertvolle Biotopflächen zzgl. angemessener Schutzabstände sowie Luftleitbahnen zzgl. angeschlossener Kaltluftentstehungsgebiete, die für bestehende Wohnstandorte von Bedeutung sind, und – überall, wo möglich – für die Heckenstruktur am bisherigen Zaun der DBW-Anlage.

- was meint der in Klammern eingefügte Zusatz „zusätzlich“ in Bezug auf die Bebauung: sind am Ende 75% des Gebietes inklusive oder exklusive bereits vorhandener Bebauung freigehalten?

**Grünvernetzung:** Die Grünvernetzung wird überall, wo möglich, gemäß Landschaftsplan erhalten und weiterentwickelt. Um einen Naherholungswert zu entwickeln, wird eine durchgehende Grün- und Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung geschaffen. So wird für heutige und zukünftige Wiesbadener sowie für Touristen ein Grünkorridor vom Taunus bis zum Rhein gesichert.

- es fällt auf, dass dem Vorhaben „Chancen“ zugeschrieben werden, die nach den vielfältig bekundeten Absichtserklärungen der Stadt in Bezug auf ökologische und nachhaltige Ziele schon längst hätten umgesetzt werden können oder sogar müssen, weil sie auch ohne das Vorhaben realisierbar sind – sh. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan, Landschaftsplan der LHW, Flächennutzungsplan für die LHW.
- in dem in der Präsentation für das Vorzugsszenario enthaltenen Abbildung „Testentwurf“ für das Wohngebiet wurden die darin aufgelöst dargestellten Quartiere mit den Darstellungen für die Grünvernetzung, für die Erschließung MIV und Citybahn und für die Erschließung Radschnellwege überlagert. Auch wenn dies nur ein erster Vorentwurf für eine mögliche Bebauung und Verkehrswegeführung ist: Die vorgesehenen Grünachsen werden mehrfach von Fahrstraßen und der Trasse für den ÖPNV gekreuzt bzw. in Anspruch genommen und komplett als Rad- (Schnell-) Wege genutzt. Hier sollte eingehend geprüft werden, in wie weit dadurch und durch weitere Inanspruchnahmen dieser Flächen – Hundeausführen, Grillen, Sport und Spiel – die ökologische Funktion dieser Grünachsen gemindert wird. Daraus stellt sich die Frage:  
? soll diesen Grünvernetzungen (auch) eine ökologische Funktion zukommen?

**Ausgleichsmaßnahmen:** Möglicherweise notwendige ökologische Ausgleichsmaßnahmen erfolgen innerhalb des Gebietes.

- der Umfang der erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen dürfte – auch flächenmäßig – beträchtlich sein; von daher scheint es nicht gesichert, diese Maßnahmen vollständig oder überhaupt innerhalb des Gebietes umsetzen zu können. Was den Artenschutz betrifft, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, die wegen der großflächigen Bautätigkeiten wahrscheinlich nicht im Gebiet realisiert werden können.

#### **Industrie- und Gewerbegebiete**

... Auf dieser Grundlage kann die Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete als ein eigenes Teilprojekt verfolgt und die Projektentwicklung in zwei Geschwindigkeiten vorangetrieben werden.

Zu den gewerblich zu nutzenden Bereichen gibt es bisher kaum Informationen, in allen öffentlichen Veranstaltungen wurden dazu keine Angaben gemacht. Als gesichert darf mittlerweile angenommen werden, das zumindest auf einem Teil des im Bereich Kalkofen vorgesehenen Gewerbegebiets eine Ansiedlung des BKA (Bundeskriminalamt) vorgesehen ist. Für das von dem Unternehmen Knettenbrech-Gurdullc angestrebte neue Müllheizkraftwerk auf dem K+G gehörenden Gelände im Deponiebereich muss

[REDACTED]

das emissionsrechtliche Verfahren zeigen, ob von der Anlage keine schädlichen Auswirkungen für die angrenzenden Bereiche zu erwarten sind.

- ? wann erfolgt zu den Gewerbegebieten eine Konkretisierung? Zumindes grundlegende Überlegungen oder gar vorbereitende Untersuchungen dürfte es bereits geben.
- ? werden die Planungen für die Gewerbegebiete in den Prozess der Bürgerbeteiligung mit einbezogen, oder soll/kann rechtlich dieses „Teilprojekt“ weiter im Stillen betrieben werden?

### **Einschätzung**

Nach dem zum aktuellen Zeitpunkt bekannten Informationsstand stellt sich die beabsichtigte Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ostfeld / Kalkofen für den HGON-AK weiterhin als grundlegend problematisch und in seinem Umfang und Ausmaß als für die Stadtentwicklung Wiesbadens nicht zwingend erforderlich dar, weswegen der mit dem Vorhaben verbundene Verlust an meist landwirtschaftlich genutzten (Frei-) Flächen und die Auswirkungen für die auf dem Gebiet liegenden Schutzfunktionen – insbesondere auch die Klimafunktionen: Kaltluftentstehung und Luftleitbahnen – aus unserer Sicht nicht ausreichend begründbar ist.

Zudem zeigen sich bereits eine Reihe weiterer Schwierigkeiten, die hohe planerische, technische und nicht zuletzt auch genehmigungsrechtliche Anforderungen an das Vorhaben stellen.

Daher sollten mögliche Alternativen untersucht werden, wie das Ausschöpfen zunächst der innerstädtischen sog. Impulsräume und Potentiale sowie eine großräumige Betrachtung und Kooperation für Stadtentwicklungen mit den Nachbargemeinden.

[REDACTED] [REDACTED]