

Anmerkungen zu den Anregungen und Hinweisen von der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz Hessen e. V. (HGON) vom 25.09.2019

Die Hinweise und Bemerkungen sind erneut sehr umfangreich und betreffen viele Aspekte des Abschlussberichts. Antworten auf viele der in der Stellungnahme formulierten Fragen, befinden sich im Abschlussbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen, die in diesem Antwortschreiben nicht wiederholt werden können.

Vorbemerkung:

Die vorbereitenden Untersuchungen zu einem städtebaulichen Entwicklungsbereich wurden von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, um Beurteilungsunterlagen über die Festsetzungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich zu erarbeiten. Es sollen Grundlagen für die Entscheidung gewonnen werden, ob in dem Untersuchungsgebiet oder in Teilen davon eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden kann oder soll. Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts zur zügigen Baulandbeschaffung. Sie dient der schnellen Mobilisierung von Bauland für Wohngebäude, Arbeitsstätten oder Gemeinbedarfseinrichtungen ebenso, wie der Finanzierung der kommunalen Entwicklungskosten. Die vorbereitenden Untersuchungen für die Maßnahme ist im Prinzip mit einer Machbarkeitsanalyse zu vergleichen, daraus ist auch die notwendige Detailschärfe der Untersuchungen abzuleiten. Die vorbereitenden Untersuchungen nehmen nicht Untersuchungen zur Bauleitplanung (FNP oder Bebauungsplan) vorweg.

Die vorgetragenen Anforderungen nach weitergehenden Untersuchungen sind daher erst in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu erfüllen, da erst dann sicher ist, welche konkreten Ziele die Stadtverordnetenversammlung mit der Planung verfolgen will.

Da im Rahmen der Untersuchungen auch erste Planungskonzeptionen thematisiert werden und diese grundsätzliche Bedeutung für die Entwicklung Wiesbadens darstellen, hat die Stadtverordnetenversammlung festgelegt, dass die Untersuchungen und der Arbeitsprozess öffentlich und transparent erfolgen sollen. Im Rahmen dieses öffentlichen Kommunikationsprozesses wurde bereits früh mit Vertretern der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V. Kontakt aufgenommen und direkt oder über den Naturschutzbeirat die Vorgehensweise, die inhaltlichen Schwerpunkte und laufend die Arbeitsergebnisse diskutiert. Auch in dem Termin am 12.02.2019 ging es im Gespräch darum, der HGON weitergehende Informationen zuzuleiten und offene Fragen zu beantworten – soweit dies aufgrund des Planungsstands (s.o.) möglich war.

Es wurde in der Stellungnahme vom 15.09.2019 darauf hingewiesen, dass die HGON sich nicht grundsätzlich gegen Wohnbebauungen oder Gewerbeansiedlungen (in Wiesbaden) richtet, sondern sich Ihre Kritik „alleine auf den Standort, das Ostfeld“ bezieht.

Bereits WISEK 2030+ stellt den Bereich „Ostfeld“ als einen wichtigen Impulsraum für die weitere Entwicklung von Wohnen und Arbeiten in Wiesbaden dar. Im Einleitungskapitel des Berichts über die vorbereitenden Untersuchungen (VU-Bericht) sind die wesentlichen Ergebnisse von WISEK 2030+ dargestellt (siehe S. 1ff). D.h. auch unter stadtplanerischen Aspekten wird der Standort „Ostfeld“ (neben einer Entwicklung „Perspektivfläche West“) gegenüber anderen in Wiesbaden möglichen präferiert.

Im VU-Bericht sind weitere Vorteile des Standorts genannt:

- Lage an den leistungsfähigen 4-spurigen Straßen B 455 und A 671 – kein anderer Standort außer den von der Domäne Mechthildshausen bewirtschafteten Flächen ist derart gut angebunden
- Günstige Lage zur Erschließung mit einem schienengebundenen ÖPNV (City-Bahn)
- Bereits über 80 % der Grundstücke befinden sich im Besitz der öffentlichen Hand
- Ausschließlich konventionell bewirtschaftete ackerbauliche Nutzflächen werden für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen
- Langfristige Sicherung und Vernetzung von Biotopflächen
- Ausgleich nahe am Eingriffsort möglich
- Einbindung der Splittersiedlung Fort Biehler in ein Wohnquartier mit Vorteilen der Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen
- Keine Änderung der Kaltluftvolumenstromdichte in bestehenden Wohngebieten durch eine neue Bebauung
- U.s.w.

Manche dieser Vorteile gelten nicht für das erweiterte Gewerbegebiet am Dyckerhoffbruch (B2), weshalb der VU-Bericht der Stadtverordnetenversammlung empfiehlt, das Gewerbegebiet B2 aus dem Entwicklungsbereich für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme heraus zu nehmen.

Dass insbesondere nur ausgeräumte, konventionell bewirtschaftete Ackerflächen in Anspruch genommen werden, ist im Sinne des Natur- und Artenschutzes von besonderer Bedeutung. Die HGON hat als Naturschutzverband mit anderen Experten mehrfach in der Vergangenheit darauf hingewiesen, dass der ökologische Wert dieser Flächen äußerst gering ist. Mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme besteht die Chance, die verbleibenden, un bebauten Flächen im Sinne des Arten- und Naturschutzes aufzuwerten und die Isolierung der vorhandenen Biotopflächen durch eine Vernetzungsstruktur zu beseitigen.

Sollte die SEG mit der Treuhänderschaft für den weiteren Prozess beauftragt werden, erhofft sie sich aus der Zusammenarbeit mit der HGON und anderen Naturschutzverbänden und dem Umweltamt eine neue Qualität im Artenreichtum für Wiesbaden zu realisieren.

Kein städtebauliches Entwicklungsprojekt dieser Größenordnung – sei es mit oder ohne städtebauliche Entwicklungsmaßnahme – ist in einem Ballungsraum einfach. Bei allen gibt es einzelne besondere Herausforderungen, die je nach Standort unterschiedlich sein können. Wohnraum für 10.000 Menschen allein durch Nachverdichtung zu erstellen, ist über die schon festgelegten Nachverdichtungsprojekte hinaus, auch vor dem zeitlichen Hintergrund schlicht nicht möglich, es sei denn man nimmt innerstädtische Grünzüge hierfür in Anspruch. Dies wäre keine nachhaltige städtebauliche Strategie für die Landeshauptstadt Wiesbaden.

Der Aspekt Wohnungs- und Gewerbeflächenbedarf wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen intensiv bearbeitet. Schaut man in die Zukunft (2025 – 2050) so ist Bedarf und Entwicklung nur über Prognosen abzuschätzen. Prognosen können auf unterschiedlichen Methoden, Eingangsdaten und Entwicklungsparameter etc. basieren, weshalb sie im Ergebnis voneinander abweichen. Da dies der SEG Wiesbaden mbH bekannt ist, stützt sich der VU-Bericht auf 13 (!) wissenschaftliche Untersuchungen und zum Wohnraumbedarf exemplarisch auf 3 Prognosen. Empirica und IWU kommen zu dem Ergebnis einer Minderdeckung von über 10 bzw. 20 Tausend Wohnungen in den Jahren 2025 – 2050. D. h. selbst bei Realisation einer Quartiersentwicklung im Ostfeld bleibt ein weiterer Bedarf. Die Auswirkungen einer Nullvariante sind auf S. 263 des VU-Berichts dargestellt und nachlesbar, weshalb diese hier nicht wiederholt werden. Wie angesichts dieser Zahlen, wie auch der allgemeinen Diskussion um die Wohnungsnot sowie der breiten öffentlichen Forderung nach zusätzlichem Wohnraum in den Ballungszentren in dem Fazit des Schreibens der HGON schlussgefolgert wird, dass der forcierte Bau von Wohnungen im Bereich Ostfeld nicht erforderlich sei, ist nicht nachvollziehbar.

Nach § 1 Hessischer Gemeindeordnung (HGO) ist die Gemeinde die Grundlage des demokratischen Staates und fördert das Wohl ihrer Einwohner Das Wohl der Allgemeinheit ist durch den Mangel an Wohnraum zum Teil gefährdet. Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Ostfeld soll dem Abhilfe verschaffen und für die breite Bevölkerung Wohnraum schaffen.

Demgegenüber wird der Verlust von artenarmen, ausgeräumten, mit Chemie „bearbeiteten“ landwirtschaftlichen Flächen für höherwertiger erachtet, ohne die schon genannten Chancen für den Freiraum bei Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme im Ansatz zu thematisieren. Auch dies ist aus Sicht der SEG nicht nachvollziehbar.

Im Faktencheck (Anlage 1) werden weitere Aussagen zu den von der HGON getätigten Fragen getroffen.

Da dieses Schreiben wie auch die Anlage nicht alle Fragen und Themen aufgreifen kann, wurden der HGON weiterführende Gespräche auch mit deren Mitgliedern angeboten. Diese wurden durch die HGON bisher jedoch nicht angenommen.

Anlage I

Faktencheck zur Stellungnahme HGON – AK Wiesbaden-Rheingau-Taunus vom 25.09.2019

Folgende Themen aus dem Faktencheck werden im Folgenden aufgegriffen:

- Grundlagenermittlungen durch Prognosen
- angespannter Wohnungsmarkt und Preisentwicklung
- Zielgrößen des Projekts Ostfeld
- Ausführungen zum BKA
- Landschaftsplanerische Rahmenbedingungen
- Planungskonzeptionen
- Flächeninanspruchnahme
- Abgrenzung des Entwicklungsbereichs
- Standortalternativen
- Grundsätzliche Fragen
- Ausführungen zu den Anhängen 1-4

Grundlagenermittlung durch Prognosen

Grundsätzlich folgen Wohnungsbedarfsschätzungen einer gleichen Logik: ausgehend von einer Bevölkerungsvorausberechnung wird eine Haushaltentwicklung prognostiziert, aus der ein zukünftiger Wohnungsbedarf abgeleitet wird. Alle Wohnungsbedarfsschätzungen haben jedoch auch Unterschiede, z.B. unterschiedliche Datenquellen, variierende Annahmen über die zukünftige Entwicklung von Einflussgrößen, technische Unterschiede in der Methode der Haushalteschreibung usw.. Bekannt ist, dass die Schätzverfahren fehlerbehaftet sind. „Über das Ausmaß der Schätzfehler liegen aber keine Informationen vor, da die gewählten Verfahren (üblicherweise) keine probabilistischen¹ Schätzer sind, aus denen im Rückgriff auf wahrscheinlichkeitstheoretische Konzepte Annäherungen an die Fehlerwahrscheinlichkeiten möglich wären“ (Stellungnahme zu den aktuellen Wohnungsbedarfsschätzungen für die LH Wiesbaden, Amt 1201, Oktober 2018, dein.wiesbaden.de). Damit ist aber auch die Bestimmung der Güte der Schätzung nicht ohne weiteres möglich, sondern beschränkt sich auf die Diskussion der Plausibilität der Vorgehensweise, der im Kontext der Berechnungen getroffenen theoretischen und empirischen Annahmen sowie der Qualität der verwendeten Datenquellen.

Diesen grundsätzlichen Problemen von Prognosen wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen dadurch entgegengetreten, dass man sich nicht nur auf eine, sondern auf mehrere Prognosen stützen konnte. Hierdurch kann abgesichert werden, dass keine extremen Prognoseergebnisse die Grundlage weiterer Planungsüberlegungen bilden.

In Bezug auf die Wohnbedarfsprognosen wurden bewusst unterschiedliche Studien herangezogen, um einen Überblick über die Bandbreite verschiedener Schätzungen zu bekommen und damit eine stabile, mittlere Entscheidungsgrundlage zu definieren. Durch die Bandbreite an Prognosen, die unterschiedliche Rahmenbedingungen und Annahmen treffen, können die eher konservativen

¹ Eine probabilistische Aussage (auch: Wahrscheinlichkeitsaussage) sagt über einen Sachverhalt (etwa das Zustandekommen eines Ereignisses) aus, dass dieser zu einer bestimmten Wahrscheinlichkeit besteht. - Wikipedia, Stichwort Probabilistische Aussage. Zugriff am 29.11.2019.

Ergebnisse (z. B. Gutachten empirica) als auch die progressive Studie des IWU-Instituts dabei helfen, einen Mittelwert zu bilden.

Die vorliegenden Ergebnisse fließen direkt in die Planungen mit ein, um eine in die Zukunft gerichtete, bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Angespannter Wohnungsmarkt und Preisentwicklung

Es ist allgemein bekannt, dass die Mieten und Kaufpreise für Immobilien sowie die Bodenpreise deutschlandweit angestiegen sind. Hierzu müssen lediglich die hiesigen Zeitungen aufgeschlagen werden. Für Mietpreise zum Beispiel liegt die Landeshauptstadt Wiesbaden im Jahr 2019 sogar unter den Top 10 der teuersten deutschen Städte. Der angespannte Wohnungsmarkt und die Preisentwicklungen in den Städten haben unterschiedliche Gründe. Die Preisentwicklung ist auf die hohe Nachfrage bei geringem Angebot nach neuen Wohnbauflächen und Wohnungen bei gleichzeitiger Steigerung der Attraktivität der Städte für die Bevölkerung zurückzuführen. Hinzu kommen gesetzliche Regelungen, die die Baukosten für Neubauwohnungen in die Höhe schnellen lassen.

Selbstverständlich versuchen Gemeinden und Städte eine Siedlungsentwicklung auf der grünen Wiese und damit im Außenbereich weitgehend zu vermeiden. Auch den vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme liegt diese Zielsetzung zu Grunde, weshalb das zu mobilisierende Potential eigens analysiert wurde. Hierzu ist man nach dem Abwägungsgebot auch verpflichtet, wenn es sinnvolle und zielgerichtete Alternativen gibt. Oftmals, so auch der Fall in Wiesbaden, ist es nicht möglich den Wohnraumbedarf ausschließlich im Innenbereich zu decken, sodass auch Teile des Außenbereichs im Sinne des Gemeinwohlinteresses auf eine Bebaubarkeit geprüft werden müssen.

Der Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen zeigt auf, dass es keine Alternativflächen im Innenbereich der Stadt Wiesbaden gibt, die den Bedarf allein decken können. Darüber hinaus ist eine Innenentwicklung nicht um jeden Preis anzustreben. Wichtige, z. B. für die Erholung, Freizeit, dem Klima- und Naturschutz aber auch dem Artenschutz relevante Grünbereiche innerhalb der Innenstädte dürfen einer Bebauung nicht zum Opfer fallen. Auch hat eine weitgehende Beschränkung auf den Innenbereich häufig Probleme in den Bereichen der vorhandenen Infrastruktur zur Folge.

Die Städte und Gemeinden haben deswegen keine anderen Möglichkeiten, als neues Bauland im Außenbereich zu entwickeln, um einerseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und um andererseits den Nachfrageüberhang zu dämpfen.

Das Projekt Ostfeld widmet sich dem Thema Nachhaltigkeit und Flächenschonung in der Form, als dass es auf Nachhaltigkeit in vielen Bereichen setzt. Im Energie- und Gebäudesektor, in der naturschutzfachlichen Qualifizierung sowie der Schaffung eines kompakten und dichten Siedlungskörpers. Die Bandbreite an weiteren Standortalternativen ist beschränkt bzw. nicht vorhanden (siehe hierzu WISEK 2030+). Würde kein weiterer Wohnraum geschaffen, hätte dies erhebliche soziale Verwerfungen sowie starke Verdrängungseffekte zur Folge. Bereits heute ist verstärkt zu beobachten, dass die Mittelschicht nur schwer bezahlbaren Wohnraum findet, mit der Folge, dass eine Abwanderung dieser Bevölkerungsschichten ins Umland erfolgt.

Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme leistet einen beträchtlichen Beitrag zur Umsetzung einer dem Allgemeinwohl orientierten Planung, die die HGON in Ihrer Stellungnahme zum Faktencheck fordert. Es geht nicht um die wirtschaftliche Gewinnmaximierung von Akteuren, sondern um die Bereitstellung von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme darf grundsätzlich kein Gewinn erwirtschaftet werden (§ 165 BauGB).

Zielgrößen des Projekts Ostfeld

Die im Strukturkonzept für das geplante Stadtquartier vorgesehenen 8.000 bis 12.000 Einwohner sowie die dazugehörige soziale und technische Infrastruktur sind Zielgrößen des Gesamtkonzeptes und innerhalb des Strukturkonzeptes nach gegenwärtigem Planungsstand zusammen abbildbar. Dies wird durch das Ziel eines dichten und kompakten Stadtquartiers ermöglicht. Eine hohe städtebauliche Dichte ermöglicht z. B. die Nutzungsmischung auch innerhalb eines Gebäudes. Dies kann z. B. bedeuten, dass im Erdgeschoss eine soziale Einrichtung, in den oberen Geschossen Wohnnutzung und auf dem Dach des Gebäudes ein Schulhof integriert wird.

Selbst wenn die in der VU genannten Wohneinheiten aufgrund möglicher städtebaulicher Anpassungen im Laufe der Planung nicht im vollen Umfang abbildbar wären, ist das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geeignet, da die Voraussetzungen des § 165 Absatz 2 und 3 des Baugesetzbuchs erfüllt werden. Das Ostfeld weist eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auf. Zum einen soll der erhöhte Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen innerhalb eines absehbaren Zeitraums gedeckt werden. Zum anderen wurde festgestellt, dass der prognostizierte Flächenbedarf nicht mit den Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechts zu decken ist. Das bedeutet, dass die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele, insbesondere der schnellen Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum, nicht auf andere Art und Weise, z.B. durch die alleinige Änderung des Flächennutzungsplans, einfache Bebauungspläne, Baulandumlegung oder städtebauliche Verträge erreicht werden kann.

Ausführungen zum BKA

Das Bundeskriminalamt (BKA) hat Interesse am Standort bekundet, da die Behörde u. a. neue Arbeitsplätze schaffen möchte. Das Interesse nach Flächen im Ostfeld ist zu begrüßen, da das BKA ein attraktiver und wachsender Arbeitgeber für die Stadt Wiesbaden ist. Es besteht das Risiko der Abwanderung des BKA mit nachhaltigen Folgen für die Landeshauptstadt Wiesbaden. Sollte das BKA Flächen im Ostfeld erwerben, ist selbstverständlich auch über eine städtebauliche Entwicklung der alten BKA Standorte nachzudenken. Die wohnbauliche Nutzung dieser Standorte wäre aufgrund der Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung eine denkbare Möglichkeit.

Bei der möglichen Ansiedlung des BKA wird davon ausgegangen, dass ausreichende Flächenangebote für weitere Dienstleistungs- und/oder Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Der durch das BKA übermittelte Bedarf von 14-20 ha ist abhängig von der Grundstücksausnutzung im projektierten Gebiet B1. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft.

Die Stadt Wiesbaden befindet sich in enger Abstimmung mit dem BKA. Alle Beteiligten sind sich darüber einig, dass möglichst schnell eine Lösung gefunden werden soll, um den Standort des BKA in Wiesbaden zu sichern.

Das Vorhandensein anderer Standorte im Stadtgebiet wurde bereits durch das Stadtplanungsamt geprüft und anhand der seitens des BKA formulierten Kriterien an anderer Stelle ausgeschlossen.

Landschaftsplanerische Rahmenbedingungen

Die Aufwertung des Landschaftsraumes im Sinne des Naturschutzes ist generelles Ziel der Planungen zum Ostfeld und greift die Ziele aus der Fortschreibung des Landschaftsplans auf. An

dieser Stelle wird auf den Beiplan Grün- und Freiraumvernetzung des Strukturkonzeptes verwiesen. Die Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen wird im weiteren Planungsprozess konkret untersucht. Ein wesentliches Ziel ist die Biotopvernetzung und die Aufwertung der Flächen (Biodiversität), z. B. ökologische Landwirtschaft.

Planungskonzeptionen

Die im Laufe des Planungsprozesses entstandenen Entwicklungsszenarien sind das Ergebnis der Auseinandersetzung mit unterschiedlichen städtebaulichen Zukunftsvisionen und deren Planungsüberlegungen. Die in der Stellungnahme genannten Entwicklungsszenarien „Stadtquartier am Fort Biehler“, „Stadtschollen in der Landschaft“ sowie „Entwicklungen am Mobilitätsband“ stellen im Rahmen der Abwägung grundsätzlich sich unterscheidende Planungsalternativen dar, die hinsichtlich der Raumwiderstände und anderer potentieller Konflikte geprüft wurden. Die Komplexität der Untersuchungen geben nicht nur Ausschluss und Eignungsflächen vor, sondern lassen auch die Entwicklung von Szenarien zu, deren Umsetzung mit zunehmendem Erkenntnisgewinn weiter konkretisiert wird.

Durch öffentliche Diskussionen sowie mit der Beteiligung unterschiedlicher Akteure ist im Abwägungsprozess das vorliegende Strukturkonzept als Ergebnis entstanden.

Selbstverständlich wird auch im Zuge der Erstellung einer neuen Siedlungsfläche (Strukturkonzept) ein neuer Vorort von Wiesbaden entstehen, der jedoch gut an die Gesamtstadt und seine Umgebung angebunden wird. Das Mobilitätskonzept zeigt die Verknüpfung durch unterschiedliche Wegebeziehungen an die angrenzenden Stadt- und Ortsteile und ermöglicht hierdurch die Integration des Ostfeld in die Gesamtstadt.

Flächeninanspruchnahme

In der Flächenbilanz des Strukturkonzepts ist die innere Verkehrsinfrastruktur in der festgelegten Bruttofläche des Stadtquartiers bereits enthalten (siehe unten). Die Bruttofläche des Stadtquartiers hat insgesamt eine Größe von 67,5 ha und setzt sich folgendermaßen zusammen:

- Bauflächen netto, 38,9 ha
- Erschließung, Straßen und Plätze, 13,5 ha und
- Öffentliches Grün, 15,1 ha

Die im Faktencheck des Trägers dargestellten 131 ha für Wohnen und Arbeiten beziehen sich auf die Gesamtfläche eines der 3 Entwicklungsszenarien, die im Rahmen früherer Planungskonzeptionen entstanden sind und somit nicht auf das nun vorliegende Strukturkonzept.

Abgrenzung des Entwicklungsbereichs

Eine Verkleinerung des Entwicklungsbereichs hätte keine Auswirkungen auf die rechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen wird darauf hingewiesen, dass unterschiedliche Gründe für die Herausnahme des Gewerbegebiets B2 aus dem Entwicklungsbereich sprechen. Die Grundstücksverhältnisse sind hier eindeutig. Die Flächen befinden sich im städtischen Eigentum. Im

Gegensatz zu den restlichen Flächen im Untersuchungsgebiet existiert für den Bereich B2 bereits ein Bebauungsplan.

Ob die Gewerbefläche B2 ein Bestandteil der Entwicklungssatzung wird, muss politisch beschlossen werden.

Standortalternativen

Wie im Faktencheck aus der Stellungnahme der SEG mbH an den BUND richtig zitiert wurde, gibt es keine Standortalternativen für den prognostizierten Wohn- und Gewerbeflächenbedarf. Keine Standortalternativen bedeutet auch, dass trotz der Potentiale durch Innenentwicklung und Nachverdichtung, die Entwicklung des Ostfeld zusätzlich notwendig ist.

In den Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung hat sich gezeigt, dass selbst nach Umsetzung des Projekts Ostfeld nach gegenwärtigem Stand der Prognosen, Wohnungen fehlen werden.

Grundsätzliche Fragen

Bei einer phasenweisen Entwicklung des Wohngebiets könnten die ersten Wohnungen nach derzeitigem Stand ab 2027 gebaut werden. Zu diesem Zeitpunkt werden dann schon die ersten Baustraßen sowie (hoffentlich) die Citybahntrasse vorhanden sein. Eine Garantie auf die Frage der bis zu diesem Zeitpunkt im übrigen Stadtgebiet fertig gestellten Wohneinheiten, kann nicht gegeben werden. Der Bau von Wohnungen ist von unterschiedlichen Faktoren abhängig:

- Geltendes Planungsrecht
 - Baugenehmigungen
 - Finanzierungsprobleme
 - mögliche unklare Vertragslagen
 - Bauinsolvenzen
 - personelle Engpässe beim Auftragnehmer
 - Streitigkeiten über Nachträge
 - Vorliegen und Beseitigung von Mängeln am Bau
 - Bauverzögerungen durch Sonderwünsche
- usw.

Auf die Frage, welcher Bedarf nach der Deckung der bereits in Planung befindlichen Bauprojekte in Wiesbaden notwendig ist, wird auf den Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen verwiesen.

Ausführungen zu den Anhängen 1-4

Die Beantwortung der Ausführungen zu den Anhängen 1-4 im Faktencheck sind bereits im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen enthalten und werden aus diesem Grund nicht noch einmal wiederholt. Darüber hinaus hat die SEG der HGON Termingespräche zur Erläuterung angeboten, die nur zum Teil angenommen wurden. Die SEG wird die HGON weiterhin am Verfahren beteiligen.



Hessische
Gesellschaft für
Ornithologie und
Naturschutz e. V.

Anerkannter Verband nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz
HGON-AK Wiesbaden-Rheingau-Taunus

SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH

[REDACTED]
Konrad-Adenauer-Ring 11

65187 Wiesbaden

Email: [REDACTED]
ostfeld@wiesbaden.de

**Bericht über vorbereitende Untersuchungen zu einem städtebaulichen
Entwicklungsbereich / Ostfeld, Hrsg. SEG, Wiesbaden, 26.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Sinne eines offenen und transparenten Verfahrens begrüßt die HGON, dass die SEG als beauftragte Projektentwicklerin anlässlich der Veröffentlichung ihres Berichtes zu den Voruntersuchungen die zum Vorhaben eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten TÖB nachträglich veröffentlicht hat.

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

Von dem Arbeitskreis Wiesbaden-Rheingau-Taunus der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V. (HGON) wurden zum Vorhaben folgende Papiere, Stellungnahmen und Berichte erarbeitet:

- Positionspapier des HGON Arbeitskreises Wiesbaden-Rheingau-Taunus zum Infotag der SEG am 17.11.2017 zur Stadtentwicklung Ostfeld/Kalkofen, veröffentlicht unter:
http://static1.hgon.de/fileadmin/media/Downloadbereich/AK/wi/HGON_Ostfeld_Position.pdf
- Hübner, J. (2018); Geplante Stadtentwicklung Ostfeld / Kalkofen, in: Jahresbericht 2016/2017, hrsg. v. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V., Arbeitskreis Wiesbaden-Rheingau-Taunus, Wiesbaden 2018, S. 21-25 – Bezug über: <http://www.hgon-wiesbaden.de/>
- Stellungnahme des HGON Arbeitskreises Wiesbaden-Rheingau-Taunus vom 06.06.2018 zur 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 09.05.2018
- Stellungnahme des HGON Arbeitskreises Wiesbaden-Rheingau-Taunus vom 12.02.2019 zur 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 18. 12.2018

Datum
25.09.2019

Aktenzeichen

Absender
AK-Sprecher
Wiesbaden/Rheingau-
Taunus-Kreis

[REDACTED]

Bearbeiter

[REDACTED]

Vorsitzender
Oliver Conz

Stellv. Vorsitzende
Rudolf Fippel
Ralf Sauerbrei
Stefan Stübing

Ehrenvorsitzender
Prof. H.-P. Goerlich

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

Konten

Sparkasse Oberhessen
(BLZ 518 500 79)
Konto 85 001 175
IBAN: DE86 5185 0079
0085 0011 75
BIC: HELADEF1FRI

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

Spenden sind steuer-
lich abzugsfähig!

Alle Dokumente wurden an die SEG als gedruckte und frei zugängliche PDFs gegeben, daher ist es unverständlich, warum diese jetzt als eingescannte, nicht bearbeitbare Anlagen der Anmerkung angefügt wurden.

Die Anmerkungen der SEG beschränken sich auf einige wenige der von der HGON angesprochenen Themen und stehen in keinem Verhältnis zum Umfang der vorgelegten Stellungnahmen. Zu vielen der Hinweisen und Fragen gibt es bisher keine konkreten Antworten, zu wichtigen Themen wurde nur pauschal Stellung genommen.

2. Kommentar der SEG zur Besprechung bei der SEG am 13.03.2019 betr. die Stellungnahme der HGON vom 12.02.2019

Teilnehmer: SEG / [REDACTED], HGON / [REDACTED]
[REDACTED], Dauer: 13:00 – 14:30 Uhr

Die Kommentierung sowie das von der SEG verfasste Protokoll lassen den Anlass der Besprechung erkennen: Die Anmerkungen der HGON zur 2. Beteiligung der TÖB seien lt. [REDACTED] „eine von ca. 7-8 grundsätzlich kritischen Stellungnahmen“ die es galt, zurechtzurücken.

Erwiderung

Neben ergänzenden Anmerkungen zum sog. Vorzugsszenario wurden in der Stellungnahme der HGON noch einmal grundlegende Fragen zum Vorhaben aufgegriffen und auf bestehende und zu erwartende Zielkonflikte hingewiesen, die sich besonders in Zusammenhang mit dem geltenden (2002) und zwischenzeitlich weiter entwickelten (2010-2015) Landschaftsplan der LHW sowie mit den im Strukturkonzept Wisek 2030+ für die nachhaltige Stadtentwicklung formulierten Zielen ergeben, wobei in Wisek 2030+ einige „Hintertürchen“ eingebaut sind, um solche Konflikte „bewältigen“ zu können.

Dies wird auch vom Umweltamt der Stadt Wiesbaden (Amt 36) so gesehen: In der Stellungnahme des UA vom 06.03.2019 werden die von der HGON angesprochenen Themen Klimaökologie, Arten- und Biotopschutz, Natur- und Landschaft sowie weitere Themen detailliert beschrieben und analysiert und bestätigen im Ergebnis die Einschätzung der HGON, dass durch eine Bebauung des Ostfeldes „die derzeit noch im Regionalplan ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ... komplett verloren (gehen)“. Für die Belange des Artenschutzes ist nach der Analyse des UA von einem *Worst-Case-Szenario* auszugehen, daran dürften auch weitere Untersuchungen und angedachte Ausgleichsmaßnahmen nichts ändern.

3. Allgemeine Anmerkungen der HGON zum zusammenfassenden Bericht der SEG zur Voruntersuchung (VU)

Im Bericht zur VU sind zwar einige den bisherigen Kenntnisstand ergänzende oder vertiefende Informationen enthalten, zu vielen wesentlichen Grundlagen für das Vorhaben fehlen jedoch weiterhin belastbare Angaben, um zunächst ein grundsätzliches „Für oder Wider“ abwägen zu können, wobei es um diesen Grundsatz nach Aussage mehrerer städtischer Projektbeteiligter nicht mehr gehen soll:

- Stadtrat am 05.04.2019 bei der Vorstellung des Strukturkonzepts im Roncalli-Haus (sinngemäß): es geht nicht mehr um das Ob, nur noch um das Wie;
- der ehemalige Projektleiter Ingrid Schmitt: Bericht in der AZ vom 27.02.2019 zu der Mitwirkung der TÖB: „Die Anregungen [Anm.: der TÖB] würden daraufhin geprüft, ob ihnen gefolgt werden könne. Falls nicht, werde das begründet. Es gehe dabei nicht um ein Pro oder Contra Ostfeld, sondern um Verbesserungsvorschläge“. Von dem zu Projektbeginn vom ehemaligen OB als ergebnisoffen bezeichneten Prozess scheint nicht mehr viel übrig geblieben zu sein.

Um es an dieser Stelle einmal deutlich zu sagen: die (Kritik der) HGON richtet sich nicht grundsätzlich gegen Wohnbebauungen oder Gewerbeansiedlungen, unsere Kritik bezieht sich bei dem Vorhaben alleine auf den Standort, das Ostfeld. Die oben zitierte Kausalität kehrt sich hier also um: es geht zunächst ausdrücklich um das „Ob“, darum zu klären, unter welchen Bedingungen das Vorhaben realisiert werden kann. Machbar ist meist irgendwie alles, die Frage ist immer nur, zu welchem Preis und mit welchem Ergebnis.

Strukturkonzept und Projektziele

Von Anfang an war zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund seiner speziellen Rahmenbedingungen schwierig werden wird. Aber vielleicht war es den Projektinitiatoren nicht klar, dass sich diese Schwierigkeiten noch dadurch weiter erhöhen, weil – bildlich gesprochen – das Pferd von hinten aufgezäumt wird, soll heißen, dass die vorgegebenen Projektziele anscheinend ohne Kenntnis von Machbarkeit definiert wurden und nun geschaut werden muss, wie diese mit den ihnen widersprechenden Rahmenbedingungen „in Einklang gebracht werden können“.

Dazu findet sich im Bericht zur VU eine Vielzahl von Beispielen, wenn von Annahmen und Prognosen ausgegangen wird, die für das Vorhaben von grundsätzlicher Bedeutung sind, bei denen aber noch nicht verifizierbar ist, ob sie auch tatsächlich zutreffen werden.

Zudem kann nach dem Bericht und bereits vorher erhaltenen Informationen davon ausgegangen werden, dass sich das Gebiet der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) vor oder nach dem Festlegungsbeschluss noch wesentlich verändern wird, durch die Herausnahme eines oder beider Gewerbegebiete und evtl. auch der Siedlung Fort Biehler.

Bei dem Gewerbegebiet innerhalb der Deponie besteht anscheinend die Absicht, entgegen den Festlegungen im gültigen B-Plan die gesamte Fläche zu bebauen, ungeachtet der Tatsache, dass der B-Plan wegen der hohen Biodiversität in diesem Gebiet die Forderung erhebt, dass auf „ca. 50% der überplanten Fläche vorhandene wertvolle Lebensräume, die sich nach Aufgabe der Steinbruchnutzung entwickelt haben (Brachflächen, Stillgewässer, Gräben), für den Naturschutz dauerhaft gesichert und entwickelt werden“. Die besondere Bedeutung dieser natürlichen Lebensräume wird auch in dem zum Vorhaben vorgelegten Artenschutzgutachten bestätigt.

Auch muss nach unserem Verständnis des zusammenfassenden Berichtes davon ausgegangen werden, dass sich die tatsächlich im Plangebiet bebauten Flächen über die nachgewiesenen 110,2 ha hinaus erhöhen werden, da in dieser Zahl noch nicht die Flächen für die innere Verkehrserschließung und weitere Flächen berücksichtigt wurden, die unserer Meinung nach ebenfalls als Siedlungsflächen gewertet werden müssen, wie Sportanlagen und Spielplätze, die voraussichtlich außerhalb der 67 ha Fläche des projektierten Wohngebiets vorgesehen werden müssen. Lt. Kooperationsbeschluss sollen 75% der 450 ha Netto-Fläche von (zusätzlicher) Bebauung freibleiben, was bedeutet, dass inkl. bereits vorhandener Bebauungen wie die Siedlung Fort Biehler und die bereits genutzte B-Plan-Fläche max. 112,5 ha Brutto in Anspruch genommen werden.

Wohnungsbedarf / Bevölkerungsentwicklung

Wesentliche Voraussetzung für das Vorhaben auch in Hinblick auf die Realisierung als SEM nach § 165 ff. BauGB ist die nachzuweisende Erfordernis zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten.

Der dazu von empirica vorgelegten Endbericht zur „Wohnungs-, Erwerbstätigen und Flächenbedarfsprognose 2040 für die Stadt Wiesbaden“ bescheinigt der Stadt eine Wachstumsschwäche sowohl in Bezug auf die Zahl der Einwohner als auch der Zahl der Beschäftigten: *„Nach unserem [Anm.: empirica] Verständnis soll das Entwicklungsgebiet Ostfeld/Kalkofen auch als Katalysator für eine angesichts der Wachstumsschwäche notwendige allgemeine Aufbruchstimmung fungieren“*. In der zu der empirica-Studie vom Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik der Landeshauptstadt Wiesbaden (Oktober 2018) verfassten Stellungnahme wird die Methodik zur Prognostizierung

von zukünftigen Flächenbedarfen für die drei Nutzungsarten Wohnen, Büro und Gewerbe / Industrie und damit die Aussagekraft solcher Prognosen relativiert: Die den Berechnungen zugrunde gelegten Daten aus der Vergangenheit seien nicht ohne weiteres in die Zukunft übertragbar. In der empirica-Studie heißt es: *„Die Zukunft ist grundsätzlich gestaltbar. Die vorliegenden Prognosen gehen davon aus, dass die Stadt Wiesbaden ihre Wohnungspolitik nicht wesentlich ändert, d.h. in etwa in dem Maße für Wohnbau land sorgt, wie in der Vergangenheit“*. Nur in dem Maße wie bisher kann es nicht weitergehen, es braucht eine andere Wohnungspolitik. Daher ist der in der Studie angeführte Wohnflächenbedarf kein wirkliches Indiz für die zukünftige Entwicklung Wiesbadens – oder sollen tatsächlich bis 2050 nahezu 700 ha (darin 386 ha für Ein- und Zweifamilienhäuser) zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen werden, ein Plus von über 34% gegenüber der städtischen Wohnbaufläche in 2018.

Auch die für die Bevölkerungsentwicklung vorgelegten Zahlen lassen nicht erkennen, dass es eine in Bezug auf das Vorhaben kongruente Entwicklung gibt. Wenn vielleicht ab 2030+ die ersten Bewohner ins Ostfeld einziehen, sind die ab 2020 bis dahin prognostizierten 5.900 Neubewohner bereits irgendwo anders untergekommen, Potential und Ambitionen dafür gibt es nachweislich. Danach, bis 2040 kämen nur noch 4.300 Einwohner dazu. Wiesbaden ist keine Schwarmstadt und in den beliebteren Städten in der Region wird ebenfalls kräftig geplant und gebaut.

Wohnbaupotential / Standortalternativen

Wie bereits in der HGON-Stellungnahme vom 12.02.2019 aufgelistet, besteht in Wiesbaden auch ohne das Ostfeld ein beträchtliches Wohnbaupotential, welches sich durch weitere zuletzt bekanntgewordene Wohnbauvorhaben noch erweitert hat, unter anderem durch die von der städtischen GWW veröffentlichten Zahlen, wonach bis 2021 1200 neue Wohnungen errichtet werden und bis 2030 (weitere?) 4000 Wohneinheiten angepeilt sind.

Solche Überlegungen werden sicherlich nicht angestellt, ohne eine realistische Chance zur Umsetzung, d. h., es muss dafür auch ausreichend Standorte (als Alternative zum Ostfeld) geben.

Vor diesem Hintergrund ist die gegenteilige Einschätzung im Bericht unverständlich und wird als rein notwendige Begründung verstanden.

Stadtquartier

Nach wie vor wird von den ursprünglichen Zielgrößen 8.000 – 10.000 - 12.000 Einwohner (EW) und einem zwischenzeitlich reduzierten Faktor von 2,1 EW / Wohneinheit (WE) ausgegangen, woraus sich in etwa 3.800 – 4.750 – 5.700 WE ergeben. Gibt es mittlerweile Erkenntnisse dazu, in welche Richtung sich das geplante Stadtquartier entwickeln könnte, immerhin beträgt die Spanne von Maximum zu Minimum 50 Prozent. Wunsch und Wirklichkeit könnten auch hier weit auseinander klaffen, wenn sich bei näherer Planung und unter Berücksichtigung insbesondere der Klimabelange ergibt, dass wesentlich weniger Wohnungen als angestrebt realisieren werden können und damit auch weniger Einwohner im neuen Stadtquartier unterkommen. Dies ist mit die wesentlichste Grundlage zu einer SEM, daher sollte – und eigentlich muss – hierüber weitestgehend Klarheit bestehen, auch in einem frühen Projektstadium.

Freiraum / Landwirtschaft / Natur- und Artenschutz

Etwa die Hälfte der Fläche des Untersuchungsgebiets, 217 ha, werden landwirtschaftlich genutzt (S. 97¹) - nach Tab. 24 (S. 133) sind es 200,27 ha, wovon 100 ha durch das Gewerbegebiet B1 und das Stadtquartier (A) betroffen sind.

>> A gemessen = 59,5 ha + B1 = 26,5 ha ergeben in Summe nur 76 ha – was ist mit den verbleibenden 24 ha?

Entgegen der Aussage, dass 100 ha an landwirtschaftlicher Fläche verbleiben, sind es tatsächlich nur ca. 64 ha + (realistisch?) ca. 15 ha potentielle Erweiterungsfläche.

Wie radikal die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf Freiraum, Landwirtschaft sowie Natur- und Artenschutz sind, wird in der planungsrechtlichen Abwägung (Pkt. 6.7.2, S. 287 ff.) ehrlicherweise nicht verschwiegen. Allein es stellt sich die Frage, warum der ganze Aufwand mit Untersuchungen, Gutachten und Bürgerbeteiligung betrieben wird, wenn am Ende der Abwägungen das öffentliche Interesse an dem (erhöhten) Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten den Erhalt der derzeitigen Klimafunktion des Untersuchungsgebiets, den Schutz von Flora und Fauna sowie den Schutz der landwirtschaftlichen Produktion überwiegt – das stand von vorneherein fest und ist leider mittlerweile Standard bei den meisten raumbedeutenden Vorhaben, da sie anders nicht realisiert werden könnten.

Die dafür teils bemühten Ansätze zur Schadensminderung sind so durchsichtig wie untauglich.

¹ Seitenangaben ohne Quellenangabe beziehen sich auf den Zusammenfassenden Bericht der SEG

Fazit

Nach den vorliegenden Ergebnissen der Voruntersuchungen bleibt die HGON bei ihrer bisherigen Einschätzung, dass die SEM Ostfeld für die Stadtentwicklung Wiesbadens nicht zwingend erforderlich ist, weswegen der mit dem Vorhaben verbundene Verlust an – meist landwirtschaftlich genutzten – Freiflächen und die beträchtlichen Auswirkungen für die auf dem Gebiet liegenden vielfältigen Schutzfunktionen nicht ausreichend begründbar ist.

Für das weitere Vorgehen kann es aus Sicht der HGON nur den Weg geben, den nächsten Prozessschritt – Beschluss über förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs nach BauGB und Aufstellung einer entsprechenden Satzung – so lange auszusetzen, bis die wesentlichen Projektparameter möglichst zweifelsfrei geklärt sind und eine der Tragweite des Vorhabens angemessene Bewertung vorgenommen werden kann, wie dies auch bereits vom Ortsbeirat Mz-Kastel und dem Umweltausschuss der LHW gefordert bzw. beschlossen wurde. Dazu gehören sowohl vertiefende Untersuchungen der in den vorliegenden Gutachten behandelten Themen als auch die Klärung und Abstimmung von extern herangetragenen Ansprüchen – hier vor allem die Interessen in Zusammenhang mit dem Militärflugplatz in Erbenheim.

Eine Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung bereits Ende Oktober – wie aus der Presse zu entnehmen war – sollte kaum möglich sein, da bis dahin die Zeit nicht ausreichend dürfte, die bis Ende September von den TÖB eingehenden Anmerkungen zu den SEG-Komentierungen ihrer Stellungnahmen (wie diese) zusammenzustellen und so rechtzeitig zu veröffentlichen, dass die Stadtverordneten diese zu ihrer Entscheidung noch berücksichtigen können.

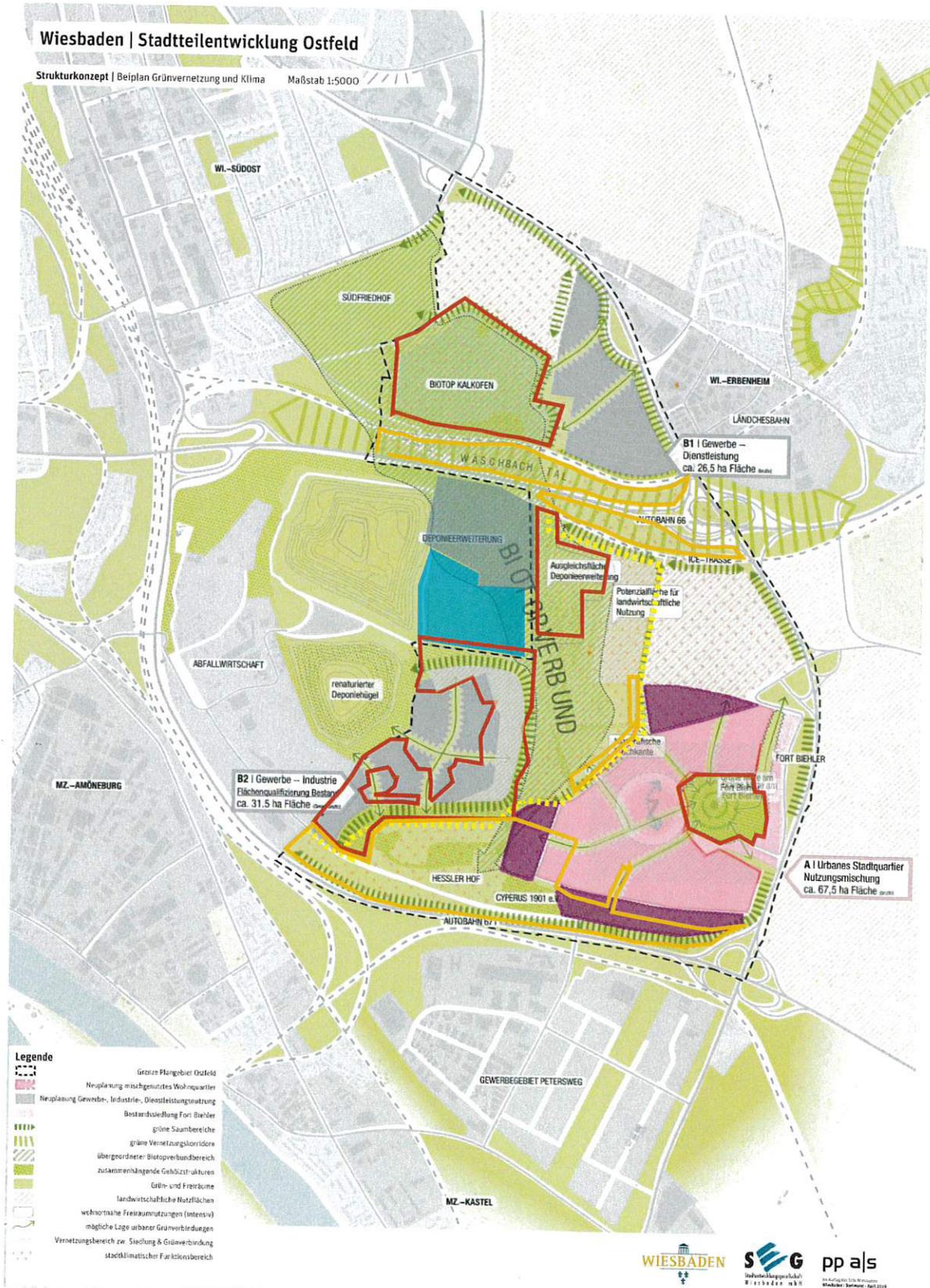
Weitere Ausführungen zum Bericht über vorbereitende Untersuchungen sind dem beigefügten Faktencheck zu entnehmen.

Daneben bleiben die Ausführungen und Anmerkungen in unserer Stellungnahme vom 12.02.2019 bestehen.

Hessische Gesellschaft für
Ornithologie und Naturschutz e. V.
Arbeitskreis Wiesbaden-Rheingau-Taunus

gez. [REDACTED]

gez. [REDACTED]



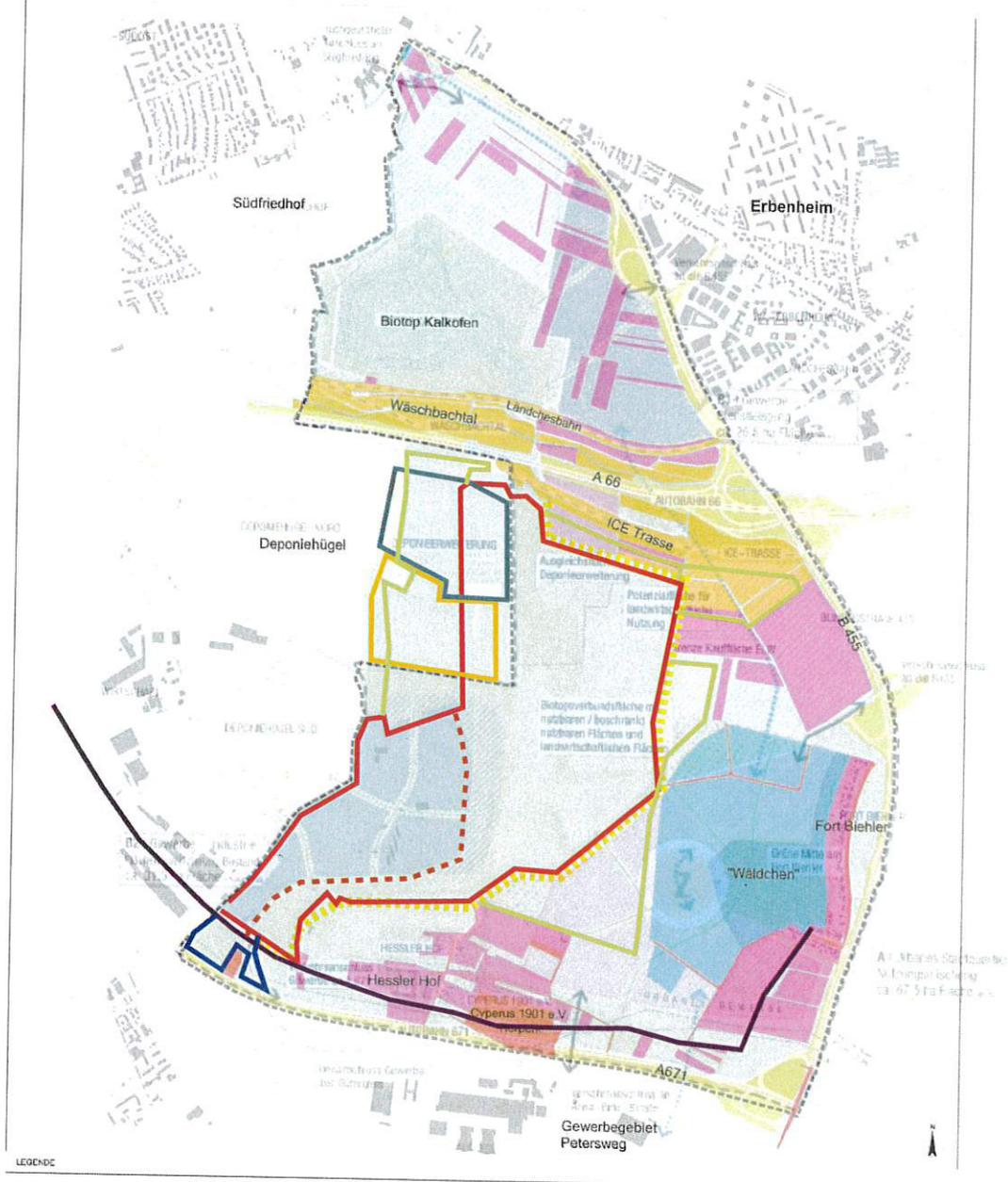
HGON (hervorgehoben)
 wohnortnahe Freiraumnutzung (intensiv)

Anhang 2: Strukturkonzept – Beiplan Grünvernetzung und Klima Ostfeld/Kalkofen
 pesch partner architekten stadtplaner GmbH | Dortmund | Stand: April 2019

- Ergänzende Anmerkungen HGON**
- Verlauf Deponiezaun
 - naturschutzrechtliche Restriktion hoch
 - sehr hoch
 - Erweiterung Deponieabschnitt IV (Klasse 1)
 - Optionale Deponieerweiterung
 - mögliche (wahrscheinliche) Gewerbeerweiterung



"OSTFELD" - Eigentümerkarte



- LH Wiesbaden
- BRD (HLG)
- BRD (BlmA)
- LH Mainz
- BRD Straße

- Deutsche Bahn
- Ev. Paulusgemeinde
- Privat

- Gebäude
- Gebietsumgrenzung

- ### Ergänzende Anmerkungen HGON
- Kauffläche Dyckerhoff im Kalkofen 113 ha im Ostfeld 127 ha, an ELW übertragen
 - "Zwickel" - in Kauffläche?
 - Zukäufe ELW Ostfeld 53 ha*
 - Verlauf Deponiezaun
 - Deponie Klasse 1 17 ha
 - Deponie Erweiterung 13 ha
 - Bestandsplan Recyclinganlage 31,5 ha
 - Unterer / Oberer Zwerchweg

Anhang 4: Eigentumsflächen im Untersuchungsgebiet „Ostfeld/Kalkofen“
Quelle: SEG Wiesbaden mbH | Stand: Mai 2019

HGON: unterlegt mit Flächendarstellung aus Anhang 1 Plangrafik

Wiesbaden - Ostfeld

Bericht über vorbereitende Untersuchungen zu einem städtebaulichen Entwicklungsbereich in Wiesbaden Hrsg. SEG, Wiesbaden, den 26.06.2019

Darstellungen: unzureichend

- die Grafiken / Plandarstellungen sind verschiedentlich nur schwer bis gar nicht lesbar (Legenden); Beispiel: Abb. 12 Lage der Deponie im Dyckerhoffbruch.
- auf fast allen Karten fehlen Maßstabsangaben
- die nur auf das jeweilige Thema bezogenen Kartendarstellungen lassen keine oder kaum Zusammenhänge erkennen, die erst sichtbar werden, wenn mehrere Karten / Themen überlagert werden.

Grundlagen: nicht ausreichend verifiziert

- Die Voruntersuchung baut auf einer Vielzahl von Annahmen und Prognosen auf, die für das Vorhaben entscheidend sind, bei denen aber noch nicht verifizierbar ist, ob sie tatsächlich zutreffen werden – sh. z. B. im Mobilitätskonzept: Anschlüsse an Ländchesbahn und Wallauer Spange, Realisierung der Citybahn oder zu Klimaökologie / Lufthygiene. Ausreichend belastbare Grundlagen werden erst durch vertiefende Gutachten und Planungen sowie durch die Entwicklungen bei externen Akteuren (Mobilität, ÖPNV) vorliegen.
- Dazu kommen nicht oder nur oberflächlich begründete Postulate, die als Rechtfertigung für das Vorhaben herangezogen werden:
- *„Des Weiteren greift das neue Stadtquartier vorhandene städtebauliche Strukturen auf und entwickelt sie fort“ (S. 176¹)*
 - >> Auf Grund der isolierten Lage des Gebietes stellt sich unabhängig von der baurechtlichen Einordnung die Frage, ob es sich bei dem Vorhaben tatsächlich um eine Stadterweiterung oder eher um das Zufügen einer weiteren Siedlungsfläche im Stadtgebiet handelt? Auch die Zuordnung zur Siedlung am Fort Biehler, die nach § 34 BauGB als Bebauung im Innenbereich betrachtet wird, ändert (räumlich) daran nichts.
- ***„Der angespannte Wohnungsmarkt erfordert die Entwicklung neuer Wohnquartiere, und zwar nicht nur im Bestand, sondern auch wieder [Anm. eher immer noch] auf der „grünen Wiese“ (S. 106).***
 - >> warum ist der Wohnungsmarkt angespannt und gibt es dafür ein Mitverschulden der Stadt?
 - >> wenn hohe Mietpreise und Kosten für Eigentumswohnungen genannt werden: wo liegen dafür die wahren Gründe?
 - >> wenn auf der „grünen Wiese“ gebaut werden soll, wie ist das mit den Zielen zu Nachhaltigkeit und Flächenschonung vereinbar?
- Der angeblich nachgewiesene Wohn- und Gewerbeflächenbedarf dient immer dann als überwiegendes Argument, wenn es sonst keine plausiblen Erklärungen oder Bewertungen gibt, oder wenn der Konflikt mit dem Ist-Stand oder mit auf dem Gebiet liegenden Schutzziele nicht anders aufgelöst werden kann.

¹ Seitenangaben ohne Quellenangabe beziehen sich auf den Zusammenfassenden Bericht der SEG

Wohnungsmarkt und Mietpreisentwicklung: wahre Gründe?

- „Während die Bevölkerung insgesamt seit 1997 bis 2017 um 8,79% auf 290.547 Einwohner gestiegen ist [Anm.: danach 1997 = 267.071 EW], konnte der Wohnungsbestand in der gleichen Zeit jedoch nur um 7,53% gesteigert werden (S. 106).
 - >> wenn es im Mittel > 1 Bewohner / WE gibt, muss die Anzahl der Wohnungen nicht in gleicher Höhe steigen (keine 1:1 Korrelation). Bei der für das Ostfeld zuletzt angenommenen Kennzahl von 2,1 EW/WE ergibt sich hier bereits eine Entlastung des Wohnungsmarktes.
- „Anstieg der Mietpreise durch Lücke zwischen Bevölkerungszuwachs und Wohnraumentwicklung“ (S. 106, 107).
 - >> liegen die wahren Gründe nicht woanders, etwa in der Geldmarktpolitik der EZB und dem daraus entstandenen neuen Goldrausch, der Wiederentdeckung von „Betongold“ als wertstabile Anlageform? Der freie Markt hat darauf reagiert und bietet neue Wohnungen als Resultat aus überhöhten Grundstückspreisen, Investorengewinnen und Baukosten nur noch zu Preisen an, die für „normalverdienende“ Menschen nicht mehr bezahlbar sind, woraus sich die Situation für diejenigen, die dringend eine bezahlbare Wohnung brauchen, immer weiter verschärft. *„Analysten sorgen sich bereits wegen zunehmender Irrationalitäten bei den Handelnden auf dem Wohnungsmarkt“* (Immobilienzeitung 08/2019, sh. auch WK vom 16.08.2019 „Dichter als das Dichterviertel“).
 - >> kann von Seiten der Stadt als Projektsteuerer und (Noch-) Eigentümer der Grundstücke auf das Projekt soweit Einfluss genommen werden, dass tatsächlich „bezahlbare“ Wohnungen und Gewerbeimmobilien entstehen?
 - Verkaufspreise der Grundstücke zur Re-Finanzierung der Infrastrukturkosten
 - Interessen von „Investoren“, Bauträgern

Zielgrößen für Anzahlen Bewohner / Wohneinheiten / Gewerbe: erreichbar?

- Nach den Berechnungen und Bewertungen vom Bildungsplaner Dezernat III vom 13.02.2019 wird es für ein autark funktionierendes Wohngebiet einen erheblichen Bedarf an Kitas und Schulen geben, dazu Spielplätze und Sportanlagen. Diese und weitere Einrichtungen nehmen in der auf ca. 60 ha begrenzten Neubaufäche einen beträchtlichen Umfang ein.
 - >> steht bereits fest, ob auf der definierten Fläche alle diese Einrichtungen zusätzlich zu der angestrebten Anzahl von Wohnungen + Gewerbe + verkehrliche, technische und soziale Infrastrukturen überhaupt untergebracht werden können?
 - >> **wenn die Zahl der erzielbaren Wohneinheiten (WE) weitaus weniger ausfällt als angestrebt, ist dann die SEM im Sinne des § 165 BauGB noch begründbar?**
- Wenn im Gewerbegebiet B1 tatsächlich das BKA angesiedelt wird, das am Erwerb einer zusammenhängenden Fläche von 14 – 20 ha interessiert ist, bleiben dort noch Flächen für Dienstleistungsansiedlungen übrig?

Fortschreibung 2017/2018 des Landschaftsplans 2002 auf FNP-Ebene: Makulatur?

- „In der Fortschreibung des Landschaftsplanes 2017/2018 steht der Aspekt Natur und Landschaft im Vordergrund“ (S. 35), aber ...
 - gegenüber dem Stand der Fortschreibung Juli 2015, der bei allen Präsentationen - auch vom Umweltamt - verwendet wurde und in dem die Schutzziele für das Gebiet weiterentwickelt wurden, bedeutet die Fortschreibung 2017/2018 einen Rückschritt.
 - die bestehenden ca. 200 ha² bzw. 217 ha³ landwirtschaftliche Flächen (LP 2002: Erhalt und Entwicklung ackerbaulicher Nutzung, Erhalt von Biotopstrukturen) wurden auf 2 Flächen von zusammen 64 ha reduziert und (dafür) mit dem "Prädikat" *Schutz wertvoller Ackerflächen* versehen.
 - die übrigen der zurzeit bestehenden (wertvollen) landwirtschaftlichen Flächen wurden (Anm.: eigene Annahme) bereits im Vorgriff auf die Ostfeld-Planungen angepasst.
 - in der Darstellung nicht erklärt ist die Flächensignatur im Bereich Wohngebiet und Gewerbegebiet B1: laut Legende zur Fortschreibung Planungskarte (22.01.2015) bedeutet die gepunktete Signatur „Schutz von Schwerpunktbereichen für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen für größere Bauprojekte“ – ein Scherz?

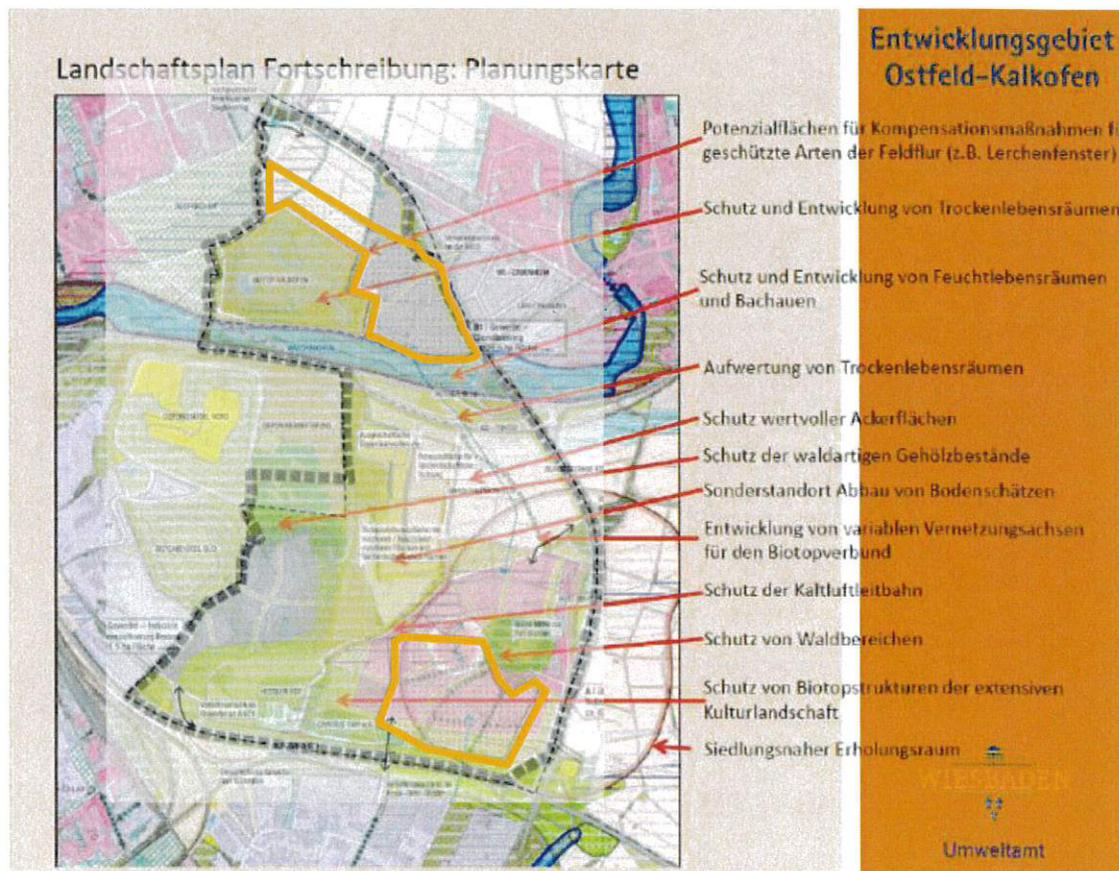


Abbildung 18: Landschaftsplan Fortschreibung: Planungskarte 2017/2018

(S. 36 - überlagert mit Ausschnitt aus Flächen_Bericht VU Anhang 1 Plangrafik, Schwerpunktbereiche ... Kompensationsmaßnahmen orangefarben umrahmt)

² Tabelle 24: Summe aller von 18 Pächtern im gesamten UG bewirtschafteten Flächen, S 133.

³ Tabelle 14: Landwirtschaftlich genutzte Flächen und ihre Pächter im Untersuchungsgebiet, S. 97

Planungsstände: Schein-Alternativen?

- Entwicklungsszenarien: 1 „Stadtquartier Am Fort Biehler“, 2 „Stadtschollen in der Landschaft“, 3 „Entwicklungen am Mobilitätsband“
- 2. Vorzugsszenario A = 2-stufige „Weiterentwicklung“ von Entwicklungsszenario 1 zum
- 3. Strukturkonzept

Die Bewertungen zu den Entwicklungsszenarien 2 und 3 lassen die Frage aufkommen, warum diese überhaupt bzw. in dieser Form entwickelt wurden, da sie wesentliche Ausschlusskriterien beinhalten, die im Bericht auch genannt werden.

Es bestätigt sich einmal mehr, dass die die räumliche Gliederung des Untersuchungsgebietes (UG) und die vielen auf dem UG liegenden Restriktionen keine wirklichen Planungsfreiheit erlauben: Am Ende ist das Ergebnis die Summe der Berücksichtigung von unbedingt notwendigen Ausschlüssen sowie den vorgegebenen bzw. erforderlichen Flächengrößen. Von daher lässt sich nicht von einem relativ besten Ergebnis sprechen – es gibt nur eines und dessen Qualität ist noch nicht erkennbar.

Flächeninanspruchnahme: Zielsetzung lt. Koop-Beschluss bereits überschritten?

- sh. Tabelle 33: Flächenverteilung Strukturkonzept, nach Nutzungsbereichen, brutto-netto, S. 198;

Gesamtfläche	490,00 ha
davon übergeordnete Straßen	40,00 ha
davon mögliche Entwicklungsfläche ⁴	450,00 ha
(25 % der Entwicklungsfläche)	112,50 ha
Wohngebiet A	67,50 ha
Gewerbegebiet B1 Kalkofen	26,50 ha
Gewerbegebiet B2 Ostfeld	16,20 ha lt. B-Plan nutzbare Fläche
Siedlungsfläche	110,20 ha

Dazu kommen noch Flächen für die innere Verkehrsinfrastruktur wie Verbindungsstraßen und ÖPNV-Trasse, wodurch bereits die festgesetzte Brutto-Entwicklungsfläche überschritten wird.

- „Insgesamt können Flächen von etwa **131 ha** für Wohnen und Arbeiten angeboten werden“ (S. 178). Diese Zahl ist entweder falsch zitiert, oder sie lässt erkennen, dass bereits von mehr Flächeninanspruchnahme ausgegangen wird, wie die im B-Plan für das Gewerbegebietes B2 festgelegten Flächen, die für den Naturschutz dauerhaft gesichert und entwickelt werden sollen (sh. Kommentar SEG zu Stellungnahme BUND betr. 2. TÖB-Beteiligung: *„Die naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche werden im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen einer wertgleichen Kompensation zugeführt“*), sowie weitere Flächen im Anschluss an die Gewerbegebiete und das Wohngebiet⁵. Dies würde eine weitere zusätzliche Erhöhung über die festgelegte Flächengrenze hinaus bedeuten.

⁴ Die als Entwicklungsfläche bezeichnete „Netto“-Fläche ohne übergeordnete Straßen ist hinsichtlich ihres Entwicklungspotentials tatsächlich viel kleiner. Abgezogen werden müssten alle Flächen, die auf keinen Fall in Anspruch genommen werden können: ca. 30 ha Steinbruch Kalkofen, ca. 10 ha Wäldchen, ca. 7 ha Siedlung Fort Biehler, naturrelevante Flächen, sonstige nicht nutzbare Flächen. Dadurch erhöht sich der Prozentsatz der Entwicklungsfläche beträchtlich (sh. S. 197, Abbildung 80: Anteil der Bauflächen im Verhältnis zur Größe des Untersuchungsgebiets).

⁵ „Inwiefern der grüne Streifen zwischen dem nördlichen Teil von Fort Biehler und der angrenzenden Neubebauung (nicht in der Flächenbilanz enthalten [Anm.: ca. 2 ha]) nutzbar gemacht oder als grüner Korridor bestehen bleibt, muss in der Detailplanung genauer betrachtet werden“ (S. 204)

- Zudem sind Flächen für die „intensive Freiraumnutzung“ ausgewiesen, worunter Sport- und Spielplätze fallen. Der Bedarf an Sportplatzflächen wird mit 3m²/Einwohner angegeben, bei 10.000 EW sind das 3 ha, zuzüglich gedeckte Sportflächen. Dazu Kinderspielplätze in der Größenordnung von 3-4 ha (S. 225-226).

>> Hier stellt sich die Frage, ob diese Flächen nicht auch in die Siedlungsflächen mit einbezogen werden müssten?

Abgrenzung des Entwicklungsbereichs: erfüllt die Voraussetzungen nach BauGB?

Der Bericht zur Voruntersuchung lässt offen, ob die Abgrenzung des Entwicklungsbereichs in dem bisher zu Grunde gelegten Umfang bestehen bleibt. Es mehren sich die Hinweise darauf, dass die Gewerbeflächen und ggf. auch die Siedlung am Fort Biehler aus der SEM herausgenommen werden sollen, weil „zur Erreichung der Entwicklungsziele ...nicht alle Grundstücke im Untersuchungsgebiet erforderlich [sind], weshalb Teilflächen des Untersuchungsgebiets aus dem Umgriff des möglichen Entwicklungsbereichs bis zum Satzungsbeschluss herausgenommen werden können.“ (S. 292)

>> Inwieweit wirkt sich eine Verkleinerung der zu bebauenden Fläche auf die Erfüllung der rechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §165 BauGB aus?

>> Für das Gewerbegebiet B2 innerhalb der Deponie gibt es bereits einen bestehenden B-Plan – es handelt sich somit nicht um eine Neuentwicklung: Kann eine solche Fläche Teil einer SEM sein?

>> Sollte das BKA auf die Fläche B1 umsiedeln, wäre das streng genommen auch keine Neuentwicklung?

Darstellung des Bedarfs an Wohnflächen: lieber die großen Zahlen

Beim Nachweis für einen erhöhten Bedarf an Wohnstätten im Sinne von § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB werden im Bericht ausführlich die Ergebnisse aus der IWU⁶-Studie zitiert, obwohl das Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik der Landeshauptstadt Wiesbaden (Oktober 2018) in seiner Stellungnahme zu den drei vorliegenden Wohnungsbedarfsschätzungen für die LHW zu dem Fazit kommt, dass alleine „die Ergebnisse [Anm.: von empirica] ... - vor dem Hintergrund der in der Studie getroffenen Annahmen und mit kleinen Einschränkungen - plausibel [sind] und ... als valide betrachtet werden [können]“. Die IWU-Studie kommt zu wesentlich höheren Bedarfswerten als die empirica-Studie, weil – so das Fazit des Amtes – „die Hochrechnungen aus dem Mikrozensus stark fehlerbehaftet [sind] und diese starken Ungenauigkeiten ... durch das gesamte - sehr komplexe - Schätzmodell tendenziell eher potenziert [werden]. Valide Ergebnisse sind daher nicht zu erwarten Vor diesem Hintergrund ist anzunehmen, dass die Prognose des Wohnungsbedarfs in Wiesbaden stark verzerrt ist“.⁷

Unter Zugrundelegung der Zahlen von empirica ergibt sich ein ganz anderes Bild mit einem weitaus geringeren Bedarf an Wohnungen – aber das passt nicht mehr so schön ins Konzept?

⁶ Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte, Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt, April 2017; Auftraggeber: Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

⁷ Die IWU-Studie wurde bisher nicht als Anlage / Grundlage zum Vorhaben veröffentlicht.

Bezüglich des Nachweises über die nicht ausreichenden Wohnbaupotentiale sollte einmal nachgerechnet werden, ob die Angaben in Tabelle 44 (S. 262) mit den zuvor im Text ausgeführten Angaben übereinstimmen. Die Einschätzungen zur „Perspektivfläche West“⁸ sind nicht nur geradezu abenteuerlich – auch das Ostfeld ist weder im Regionalplan noch im geltenden Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden enthalten; im Gegensatz zum Ostfeld hat die Lage der Perspektivfläche West den Vorteil einer stadtnahen Anbindung und die Möglichkeit zur Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen – sie offenbaren auch interessante Zuordnungen zum Ostfeld, wenn dessen Lage als vorteilhaft „*hinsichtlich der Erreichbarkeit großer Arbeitsstätten mit dem ÖPNV in die Region, wie dem Flughafen, der Innenstadt Frankfurt, dem Industriepark Höchst*“ beschrieben wird (S. 270). Wer soll denn nun im Ostfeld wohnen: Leute, die in Wiesbaden arbeiten, möglichst in Nähe des Ostfeldes, oder Pendler, die von der vorteilhaften Lage des neuen Stadtteils profitieren?

Korrelation Wohnungsbedarf und Entstehung des Wohngebietes (Zeitstrahl)

Bei einer phasenweisen Entwicklung des Wohngebietes:

- >> wann könnten die ersten Wohnungen entstehen?
- >> welche Infrastruktur wird dann bereits vorhanden sein?
- >> wie viele neue Wohnungen werden bis dahin an anderen Stellen im Stadtgebiet gebaut sein und welcher Bedarf ist danach noch vorhanden?

Wohnbaupotential: für mittelfristigen Bedarf auch ohne Ostfeld vorhanden

Wie bereits in der HGON-Stellungnahme vom 12.02.2019 aufgelistet, besteht in Wiesbaden auch ohne das Ostfeld weiterhin ein beträchtliches Wohnbaupotential, welches sich durch zuletzt bekanntgewordene Wohnbauvorhaben noch erhöht hat.

- Sh. Artikel im WK vom 21.08.2019 *„Beim Neubau-Ziel auf Kurs - GWW peilt 4000 neue Wohnungen bis 2030 an ... Beim noch von ... [REDACTED] vorgegebenen Ziel, bis 2021 1200 neue Wohnungen zu errichten, liege man aktuell genau auf Kurs. Beim zweiten Ziel, 4000 Wohneinheiten bis 2030, könnten sich nach gegenwärtiger Sicht Änderungen ergeben. Ursprünglich war angedacht, etwa ein Viertel der Neubauwohnungen zur Refinanzierung der Projekte als Wohneigentum zu verkaufen. Es mehrten sich allerdings die Anzeichen, dass es wirtschaftlicher sein könne, noch mehr Wohnungen im Bestand zu halten“*.
 - >> wenn die städtische GWW solch einen Plan entwickelt, sollte davon auszugehen sein, dass das Potential dafür vorhanden ist und dass es eben doch Alternativen zur Deckung des mittelfristig benötigten Wohnraumbedarfs gibt.
 - >> aus der Aufstellung der HGON vom 12.02.2012 zuzüglich Wohnbauvorhaben wie Kastel Housing, Erbenheim Süd, Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße und weitere ergeben sich ohne die Perspektivfläche West bereits mehr als 5.700 WE im Vergleich zu den im Ostfeld rechnerisch prognostizierten ca. 4.750 WE für 10.000 Einwohner.
- warum hat die Stadt die Fläche für Erbenheim Süd nicht von der Dyckerhoff AG gekauft? Sie gehört nun einem privaten Immobilienentwickler und ist so dem Zugriff der Stadt entzogen: mit 26 ha Größe ein idealer Standort für das BKA?

⁸ Der Ansatz zur Perspektivfläche West kann zunächst nur im Wortsinne übernommen werden – zur Eignung und zum Potential der Fläche müssten ebenfalls vorbereitende Untersuchungen erfolgen. Wenn die Fläche aber generell so wenig geeignet ist, wie im Bericht dargestellt, warum wurde sie dann überhaupt als Perspektivfläche in WISEK 2030+ aufgenommen?

Standortalternativenprüfung

„Eine Standortalternativenprüfung hat ergeben, dass der hohe Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten nicht an anderer Stelle im Stadtgebiet Wiesbaden gedeckt werden kann. Der Wohn- und Arbeitsstättenbedarf in Wiesbaden ist hoch und kann nicht durch Innenentwicklung gedeckt werden. Dieses Ergebnis geht eindeutig aus den verschiedenen Gutachten, die mit unterschiedlichen Eingangsparametern und unterschiedlichen Methoden arbeiten, hervor. Auch wurde festgestellt, dass der prognostizierte Flächenbedarf nicht mit den Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechts zu decken ist. Das bedeutet, dass die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele, insbesondere der schnellen Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum, nicht auf andere Art und Weise, z.B. durch die alleinige Änderung des Flächennutzungsplans, einfache Bebauungspläne, Baulandumlegung oder städtebauliche Verträge erreicht werden kann.

Detaillierte Ergebnisse zum Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten können im Kapitel 6.3.1 und Ergebnisse der Standortalternativen im Kapitel 6.3.2.8 des Berichts zu den vorbereitenden Untersuchungen nachgelesen werden“ (Kommentar SEG zu Anmerkungen BUND vom 24.05.2018).

- >> was bedeutet dies praktisch für die (Bevölkerungs-) Entwicklung Wiesbadens: Dass nach dem Ostfeld Schluss ist?
- >> wenn dem nicht so ist, weil das nicht sein soll: gibt es doch noch andere Lösungen, oder ergibt sich dann weiter der Zwang zur Ausdehnung der Siedlungsfläche in offene / ländliche Bereiche?
- >> wenn das BKA in den Kalkofen(oder einen anderen Standort) zieht, was passiert mit den vom BKA zurzeit genutzten Flächen, insbesondere mit dem Areal im Eigenheim (ca. 6 ha)? Wenn dieser Standort geräumt wird, könnte dort innerstädtisch und zentrumsnah das begehrteste Wiesbadener Stadtquartier entstehen.
- >> gibt es für einen neuen BKA-Standort nicht doch andere Alternativen?

Langfristige städtebauliche Zielvorstellungen: Immer mehr Wachstum?

An wohlfeilen Lippenbekenntnissen⁹ fehlt es nicht, aber die Frage, ob ein Streben nach immer mehr Wachstum weiterhin Ziel des Handelns sein kann, wird dabei nicht beantwortet. Was im Großen nicht funktioniert – sh. aktuell die Klimapolitik der Bundesregierung – funktioniert auch im Kleinen nicht: Es fehlt weiterhin der Wille zum konsequenten Handeln, gerne mit dem Verweis auf bestehende und angeblich nicht anders lösbare Sachzwänge. Augenscheinlich sieht sich die Stadt Wiesbaden immer noch als eigenständigen Akteur und ist weiterhin auf Expansionskurs. Wie in den zurückliegenden Jahren bemüht sich die Stadt auf der im Oktober stattfindenden ExpoReal 2019 um sogenannte „Investoren“, die mit den erworbenen Grundstücken quasi das Recht zur Stadtplanung erwerben. Denn die Rechnung scheint einfach: mehr Einwohner = mehr Kaufkraft, mehr Gewerbe = mehr Steuereinnahmen.

Das Dilemma, dass bei einer primär auf wirtschaftliches Wachstum fokussierten Stadtentwicklung soziale Aspekte auf der Strecke bleiben, und es für untere und mittlere Schichten an bezahlbarem Wohnraum mangelt, weil diese sich die von „Investoren“ über-teuert angebotenen Wohnungen nicht leisten können, soll – „mangels Alternativen“ – mit einem Projekt wie dem Ostfeld gelöst werden. Wer wirklich am Erhalt einer lebenswerten und liebenswerten Stadt interessiert ist, der fragt nicht nach den einfachen Lösungen, zudem sich erst noch zeigen muss, ob diese Lösung einfach zu realisieren sein wird.

⁹ Projektmotto: ausgewogener Mix an Wohnen, Arbeiten, Freiflächen und Biotopflächen

Anhang 1 – Plangrafik

Überbaute Flächen:

- A Urbanes Stadtquartier(Ostfeld), Nutzungsmischung **ca. 67,5 ha** Fläche (ca. 59,5 ha Neubau + 7,0 ha Bestand Siedlung am Fort Biehler).
 - B1 Gewerbe / Dienstleistung (Kalkofen), u. a. BKA, **ca. 26,5 ha** Fläche.
 - B2 Gewerbe / Industrie (Ostfeld, Deponie), Flächenqualifizierung Bestand **ca. 31,5 ha** (darin genutzte Fläche von 16,2 ha + angrenzend 8,8 ha Erweiterungsfläche)
- >> ergibt die zur Begründung ausgewiesene Summe von 110,2 ha.**
- + sog. Potentialflächen
 - + zusätzliche Infrastrukturflächen: Straßen, Citybahn-Trasse
 - + diverse Grünflächen, ausgewiesen für siedlungsrelevante Sport- und Spielbereiche
 - + ggf. Inanspruchnahme von Teilen des Wäldchens
- >> ergibt eine tatsächlich wesentlich höhere Brutto-Summe**
- Laut Koop- Vereinbarung sollen (max.) 25% der 450 ha „nutzbare“ Fläche bebaut werden = **112,5 ha brutto.**

Die Darstellungen decken sich weitestgehend mit dem sog. Vorzugsszenario, welches im Dez. 2018 den TÖB vorgestellt wurde. Die **Gliederung der Wohn- und Gewerbeflächen** durch „mögliche urbane Grünverbindungen“ ist zum jetzigen Zeitpunkt – noch ohne vertiefende städtebauliche Planung – mehr als grafische Darstellung zu verstehen. Die **Verkehrsanschlüsse** – zwei an die B471, zwei an die B455 – sind geblieben, dazugekommen ist ein „nachgeordneter Anschluss an (den) Siegfriedring“. Wie diese Anschlüsse im Gebiet weiter verlaufen können / sollen, ist nicht dargestellt, Dies trifft auch für die **angedeutete Trasse der Citybahn** zu, die im Bereich Kalkofen nun entlang des nördlichen Randes verläuft. Die darunter liegende **landwirtschaftliche Fläche** ist ebenfalls **parzelliert: Bedeutung?** Die beiden ausgewiesenen **landwirtschaftlichen Flächen haben zusammen eine Größe von ca. 64 ha + eine Potentialfläche von ca. 15 ha = max. 79 ha. Momentan sind es ca. 200 ha** (Tab. 14, S.97; Abb. 48, S. 98). Daraus ergibt sich ein **Verlust an landwirtschaftlichen Flächen von max. 136 ha bzw. min. 121 ha.** Gewässerflächen sind im Plangebiet keine ausgewiesen.

Anhang 2 – Grünflächen (sh. Anlage)

Wie Anhang 1, mit Darstellung von grünen Saumbereichen, grünem Vernetzungskorridor (Wäschbachtal) und übergeordnetem Biotopverbundbereich. Letzterer zieht sich vom Südfriedhof über den Steinbruch Kalkofen, die Deponieerweiterung (**sic!**) und deren Ausgleichsfläche bis zum Hessler Hof. **Die Deponieerweiterung (Deponieabschnitt IV) und die angrenzende Flächensicherung Deponieerweiterung sind grün unterlegt**, hier sollte der Deutlichkeit halber eine **differenzierte Darstellung** gewählt werden (sh. Anl__1_Vorzugsszenario_(1).pdf zur 2. TÖB-Beteiligung am 18.12.2018). Auch die Darstellung der **drei Bereiche mit (intensiven) wohnraumnahen Freizeitnutzungen mit ca. 20 ha** sollte differenziert werden, damit nur die Bereiche grün ausgewiesen werden, die auch wirklich „grün“ sind bzw. bleiben. Auf der Karte ist „alles“ gleich grün!

- Der Steinbruch Kalkofen ist (nun) vom Gewerbegebiet 1 durch einen dem Verlauf des Zaunes folgenden Grünstreifen getrennt (Anregung TÖB).
- Die südlich des Wohnquartiers entlang des oberen Zwerchweges ausgewiesene Fläche für (intensive) Freiraumnutzung (Schrebergärten?) ist im Landschaftsplan/Biotopvernetzung als Vernetzungskorridor dargestellt: *Bereich(e) mit hoher teilweise auch höchster Bedeutung. Erhalt und Entwicklung von Flächen mit hohem Standort- bzw. Lebensraumpotential zur Verbesserung der Verbundsituation von Artengemeinschaften.* [Anm.: Schwerpunkt im Bereich Cyperus, Tierpark – sh. Teiluntersuchung zum Landschaftsplan „Die Tier- und Pflanzenwelt im Außenbereich“, Untersuchungsfläche Nr. 29 Ackerlandschaft westlich Fort Biehler].
- Nahezu alle **offenen/unbebauten Flächen** sind als **stadtklimatischer Funktionsbereich** ausgewiesen.
- **Die Verkehrsanschlüsse und die „Citybahn“-Trasse sind nicht dargestellt.**

Anhang 3 – Mobilität

- Zwischen Kalkofen und Ostfeld gibt es kein internes Erschließungssystem für den motorisierten Individualverkehr (MIV). Beide Bereiche werden durch den bestehenden Fuß-/Radweg und eine Trasse für den ÖPNV verbunden: Citybahn oder Alternative? Querung von ICE-Trasse, A66 und Ländchesbahn.
 - Der sog. „nachgeordneter Anschluss am Siegfriedring“ ist parallel zur B455 bis ins Gewerbegebiet B1 verlängert; dort verläuft nun auch die Trasse für den ÖPNV.
 - Das Wohngebiet A1 wird über zwei Anschlussstellen erschlossen, zusätzlich ist ein „möglicher“ Anschluss [Anm.: eher wahrscheinlicher Anschluss] über eine **Straße mit besonderer Nutzung (z. B. Anlieger)** dargestellt, die durch die südliche Spitze des Biotopverbundes führt.
 - Der Untere Zwerchweg ist als **Erschließungssystem mit Anknüpfungspunkt** ausgewiesen, mit der Fortführung im Oberen Zwerchweg als **Straße mit besonderer Nutzung (z. B. Anlieger)**.
- >> Was ist hier konkret geplant? „*In diesem Zusammenhang wird [vom Hessler Hof] vor allem ein Ausbau des Unteren Zwerchwegs sehr kritisch betrachtet*“ (S. 138).
- Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfordert verschiedene aufwendige Aus- und Umbaumaßnahmen, die im Widerspruch zu dem Postulat stehen, dass das Vorhabengebiet bereits (optimal) erschlossen sei.
 - Der Verlauf der ÖPNV-Trasse endet am südlichen und nördlichen Rand des Gewerbegebietes B1.
- >> Ist bei einer Ansiedlung des BKA eine ÖPNV-Durchquerung des Gebietes möglich?
- Zu Beginn der Projektentwicklung wurde das Vorhaben untrennbar mit der Realisierung der Citybahn verknüpft. Im Bericht werden diesbezügliche Aussagen zum einen relativiert, zum anderen wird die Citybahn als quasi gegeben vorausgesetzt, wobei sie „keine reine Erschließungsmaßnahme für das Ostfeld [wäre]“ (S. 227, 228).
- >> die zitierte Aussage ist schlicht unrichtig: der Abzweig (Seitenast) wäre eine nur auf das Ostfeld bezogene Erweiterung der Streckenführung von bis zu 10 km Länge.
- >> Unter welcher Kostenstelle sollen die Kosten verbucht werden: Citybahn oder Ostfeld?

Anhang 4 – Eigentumsflächen (sh. Anlage)

Auf der Karte fehlen folgende Informationen:

- Flächen LHW: keine separate Darstellung der Flächen, die den ELW gehören.
- Ostfeld, Deponie: Umzäunung nicht dargestellt.
- Gewerbegebiet B2: kein Vermerk zu bestehendem B-Plan und möglichem Ausschluss von der SEM.
- Fläche aus dem Kauf von Dyckerhoff: nicht abgegrenzt.

Gewerbegebiet B2

Das geplante Gewerbegebiet B2 ist deckungsgleich mit der B-Plan Fläche (2010), auf der die DBW GmbH & Co KG eine **Recyclinganlagen für mineralische Rohstoffe und Abfälle einschließlich Lagerflächen sowie Anlagen für die Kalkmergelverarbeitung** betreibt.

„Die Anlagen sind in einem Bereich vorgesehen, in dem sich auch in der Vergangenheit vorwiegend betriebliche Einrichtungen und Lagerflächen konzentrierten. **Gleichzeitig sollen auf ca. 50% der überplanten Fläche vorhandene wertvolle Lebensräume, die sich nach Aufgabe der Steinbruchnutzung entwickelt haben (Brachflächen, Stillgewässer, Gräben), für den Naturschutz dauerhaft gesichert und entwickelt werden**“ (Quelle: Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Recyclinganlage Dyckerhoffbruch“).

- „Die Bebauungsplanfläche wird für die Gesamtflächenauflistung nicht beachtet“ (S. 198).
 - „Ebenso befindet sich in dem Projektgebiet eine **ca. 31,5 ha große Fläche, die von der Entwicklungsmaßnahme nicht berührt wird** (Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2010/01 „Recyclinganlage Dyckerhoffbruch“) (Verkehrswertgutachten, S. 5).
 - „Der größte Pächter ist die DBW Recycling GmbH & Co. KG (DBW), welche im geplanten Gewerbegebiet B2 aktuell auf ca. 15-20 ha Sand abbaut... **Die DBW ist mitwirkungsbereit und zum Flächentausch** [Anm.: innerhalb oder außerhalb der Deponiefläche?] **im unmittelbaren Umfeld bereit...**“ (S. 137).
 - „Abbildung 49 zeigt den Teilbereich, für welchen die DBW Recycling GmbH & Co. KG eine wasserrechtliche Genehmigung zum Abbau von Bodenschätzen besitzt. Die DBW gewinnt hier Natursand und Naturkies. Diese temporäre Gewinnung müsste bei einer potenziellen Siedlungsentwicklung in 8-10 Jahren abgeschlossen bzw. eingestellt werden“ (S. 100).
- >> **schraffierte Fläche = Gewerbe und Industrie geplant, lt. Legende 65 ha netto.**



Abb. 49 Lageplan Entwicklungsgebiet, Entwicklungs- und Finanzierungskonzept Steinbruch Kastel-Ostfeld (Dyckerhoffbruch) Signatur ELW

- >> was ist konkret auf der Fläche B2 und den angrenzenden, ebenfalls der ELW gehörenden Flächen geplant: Andere und erweiterte Nutzungen?
 - Besprechung SEG / HGON am 13.03.2019: Herr Mengden merkt an, dass von den 30 ha Fläche 16 ha bebaubar sind. Die Fläche könne theoretisch aus dem Satzungsgebiet entfallen – wenn sie im Satzungsgebiet verbleibt, soll die komplette Fläche bebaut werden.
 - In der Plangrafik ist um die B-Plan Fläche eine gestrichelte Fläche von rund 8,8 ha als Erweiterungspotenzial dargestellt, die nicht in der Flächenkalkulation berücksichtigt wurde; zusammen mit der gesamten B-Plan Fläche von 31,5 ha ergibt sich eine überbaute Fläche von ca. 134 ha – vergl. o. Flächeninanspruchnahme: 131 ha .
- >> dies erfordert ein neues planungsrechtliches Verfahren?
- >> der bestehende vorhabenbezogene B-Plan müsste geändert werden?
- >> wg. der bestehenden Planfeststellung kann das Gewerbegebiet B2 nicht Teil der SEM sein?
- >> eine Herausnahme aus der SEM ist erforderlich, wenn die Fläche komplett genutzt werden soll, weil dann die für die Bebauung in der Entwicklungsfläche festgelegte Obergrenze von 112,5 ha überschritten wird?
- >> wird die Fläche B2 nur vorab als Teil der SEM betrachtet, um damit die Dimension des Vorhabens zu erhöhen?
- >> mit dem Abbau von Bodenschätzen werden die in diesem Bereich vorhandenen Biotopflächen / Ausgleichfläche Deponieerweiterung zerstört.

Gewerbegebiet B1

Auch bei dem Gewerbegebiet B1 scheinen Abweichungen vom ursprünglichen Plan wahrscheinlich.

- Besprechung SEG / HGON am 13.03.2019: Herr Mengden merkt an, dass dieses Gewerbegebiet auch ohne die SEM entwickelt werden könnte bzw. würde.
- *„es besteht ein Interesse am Erwerb **eines zusammenhängenden** Grundstücks von 14 bis 20 ha für das Bundeskriminalamt. Dazu wurden bereits Gespräche zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem Stadtplanungsamt geführt“.*
- >> bei einer Gesamtfläche von 26,5 ha bleibt nicht mehr viel für andere Dienstleistungs-/ Gewerbebetriebe übrig: dazu kommen die ÖPNV-Trasse und ggf. weitere innere Erschließungen.