



Informationsveranstaltung
Nachbarkommunen
am 23. Mai 2018

Hintergrund

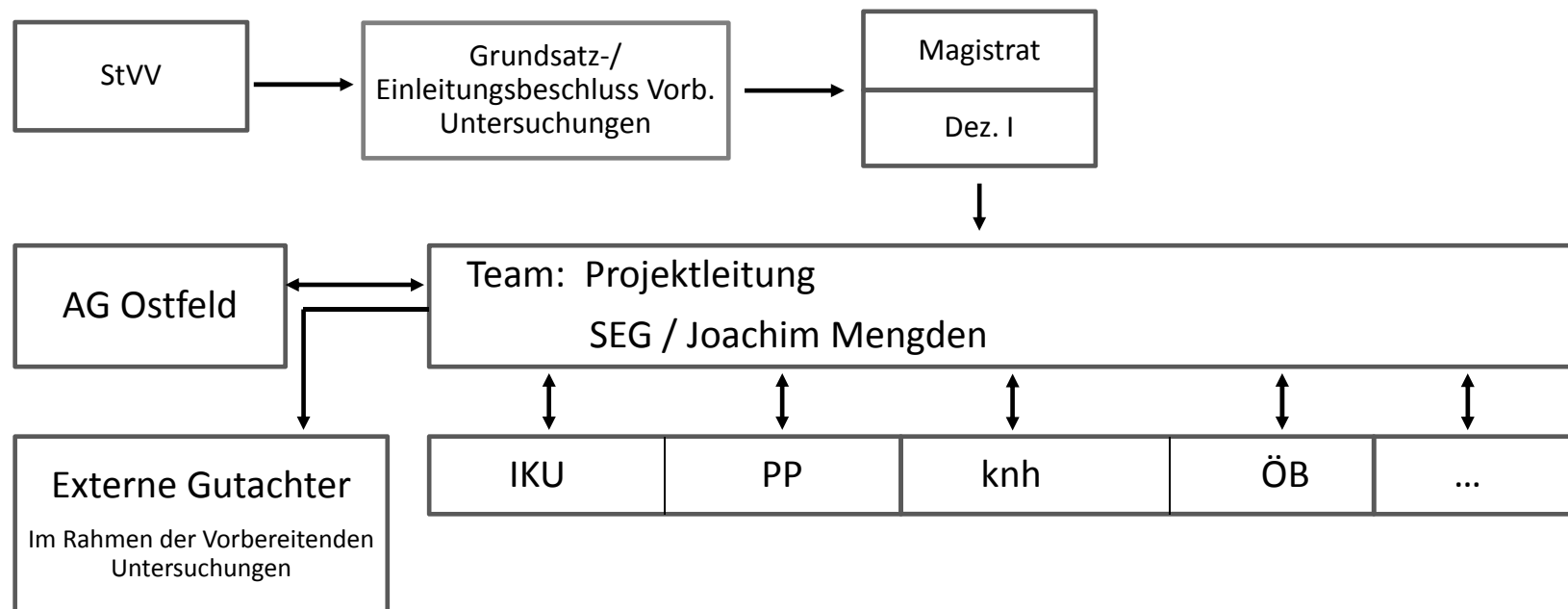
- Bereitstellung neuer Flächenangebote, insbesondere zur
 - Stärkung und Profilierung der LHW im Verdichtungsraum Südhessen (hohe Entwicklungsdynamik/Oberzentrum)
 - Förderung der kleinen und mittleren innovativen Unternehmen,
 - Bereitstellung quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnungs- und Freizeitangebots
 - Nachhaltige Entwicklung des Freiraums für Arten- und Biotopschutz
- Keine ausreichende Entwicklung in den Vorranggebieten des Regionalplanes über 2020 hinaus
- Teilbereich von WISEK 2030+

Projektziele

- Schaffung bezahlbarer Wohnungen + Beseitigung der Wohnungsnot
- Herstellung ausgewogener Mix von Wohnen, Arbeiten, Freiraum inkl. Landwirtschaft
- Planung aus einer Hand – keine unabgestimmte Planung von Einzelprojekten
- Beteiligung von städtischen Institutionen (Verbänden, Vereinen, etc.) und der Bürgerschaft

Das Ostfeld ein neuer Stadtteil für 8.000 -12.000 Menschen auf 30-35 ha und 50 ha Gewerbeflächen (vgl. Kooperationsvereinbarung 2017).

Rollen und Verantwortlichkeiten / Kommunikations- und Abstimmungsstrukturen



Ausgangssituation



Öffentliche Bekanntmachung der Landeshauptstadt Wiesbaden Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. § 141 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 29. Juni 2017 den Beginn von vorbereitenden Untersuchungen zu dem Gebiet „Kalkofen/Ostfeld“ in den Ortsbezirken Bleibrich, Erbenheim, Mainz-Amöneburg, Mainz-Kastel und Südost nach § 165 Abs. 4 BauGB beschlossen (Einleitungsbeschluss). Dabei werden die Voraussetzungen zur Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs nach § 165 BauGB untersucht. Der Untersuchungsbereich ist in einer Übersichtskarte dargestellt.

Die dem Beschluss zugrundeliegende Übersichtskarte ist in der Zeit vom **21.08.2017 bis einschließlich 21.09.2017** im Verwaltungsgebäude Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, Erdgeschoss, Raum für öffentliche Auslegungen, während der allgemeinen Dienststunden (montags, dienstags und donnerstags von 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr, mittwochs von 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr und freitags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr) öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum steht die Übersichtskarte im Internet unter der Adresse <http://www.wiesbaden.de/auslegung> als zusätzliche Information zur Verfügung.

Der Untersuchungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt: im Norden und Osten von der Bundesstraße B 455 (Berliner Straße/Boelckestraße) und im Süden von der Bundesautobahn BAB 671. Durch das Untersuchungsgebiet verläuft in West-Ost-Richtung die BAB 66. Der südlich der BAB 66 liegende Teilbereich „Ostfeld“ wird im Westen vom Deponiegelände der Landeshauptstadt Wiesbaden begrenzt. Der Untersuchungsbereich schließt die Siedlung „Am Fort Bleibrich“ ein. Der Teilbereich „Kalkofen“ liegt nördlich der BAB 66 und wird im Westen von den Dauerkleingärten „Kinzenberg“, dem Südfriedhof sowie dem Siegfriedring begrenzt.

Vorläufige Ziele und Zwecke der beabsichtigten Entwicklungsmaßnahme sind die Herstellung eines ausgewogenen Mix von Wohnen, Arbeiten, Freiflächen und Biotopflächen. Zweck der vorbereitenden Untersuchungen ist die Prüfung, ob die rechtlichen und fachlichen Voraussetzungen gegeben sind, um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach den §§ 165 ff. BauGB zu beschließen. Dabei soll insbesondere auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter im Untersuchungsbereich ermittelt und gefördert werden.

Hinweise:

1. Der durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29. Juni 2017 festgelegte Untersuchungsbereich ist nicht förmlich als Entwicklungsgebiet festgelegt. Der Erlass einer Entwicklungssatzung ist nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchung durch die Stadtverordnetenversammlung erforderlich.
2. Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Landeshauptstadt Wiesbaden oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung des Untersuchungsbereiches erforderlich sind (§ 165 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 138 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
3. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bedingungen erhoben werden (§ 138 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
4. Datenschutz wird nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere § 138 Abs. 2 und 3 BauGB, gewährleistet.
5. Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft, kann eine wiederholte Androhung und Festsetzung eines Zwangsgeldes zur Anwendung kommen (§ 138 Abs. 4 i.V.m. § 208 Satz 2 bis 4 BauGB).
6. Eigentümer und Besitzer haben zu dulden, dass Beauftragte der zuständigen Behörden zur Vorbereitung der von ihnen zu treffenden Maßnahmen Grundstücke betreten und Vermessungen, Boden- und Grundwasseruntersuchungen oder ähnliche Arbeiten ausführen. Die Absicht, solche Arbeiten auszuführen, ist den Eigentümern oder Besitzern vorher bekannt zu geben. (§ 209 Abs. 1 BauGB)
7. Auf § 141 Abs. 4 BauGB wird hingewiesen.

Wiesbaden, 28. Juli 2017

Der Magistrat der

Landeshauptstadt Wiesbaden

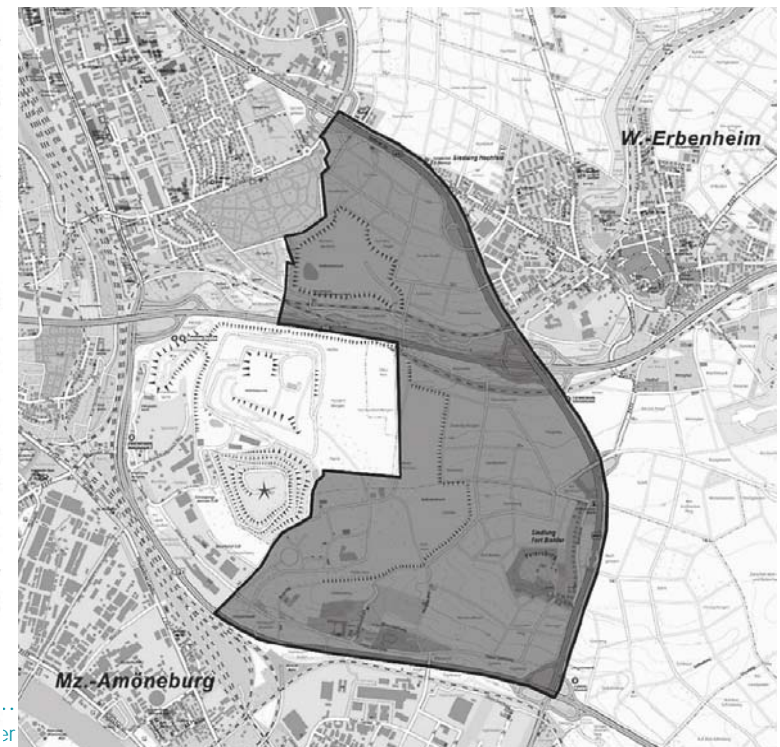
in Vertretung

Dr. Oliver Franz

Bürgermeister

Übersicht über das Gebiet für vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Übersicht über das Gebiet für vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme



Beschluss STVV
Nr. 231 vom 29.06.2017
- Durchführung von
vorbereitenden Untersuchungen –

Bad Schwalbach

Niedernhausen



Kartengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2016



Frankfurt

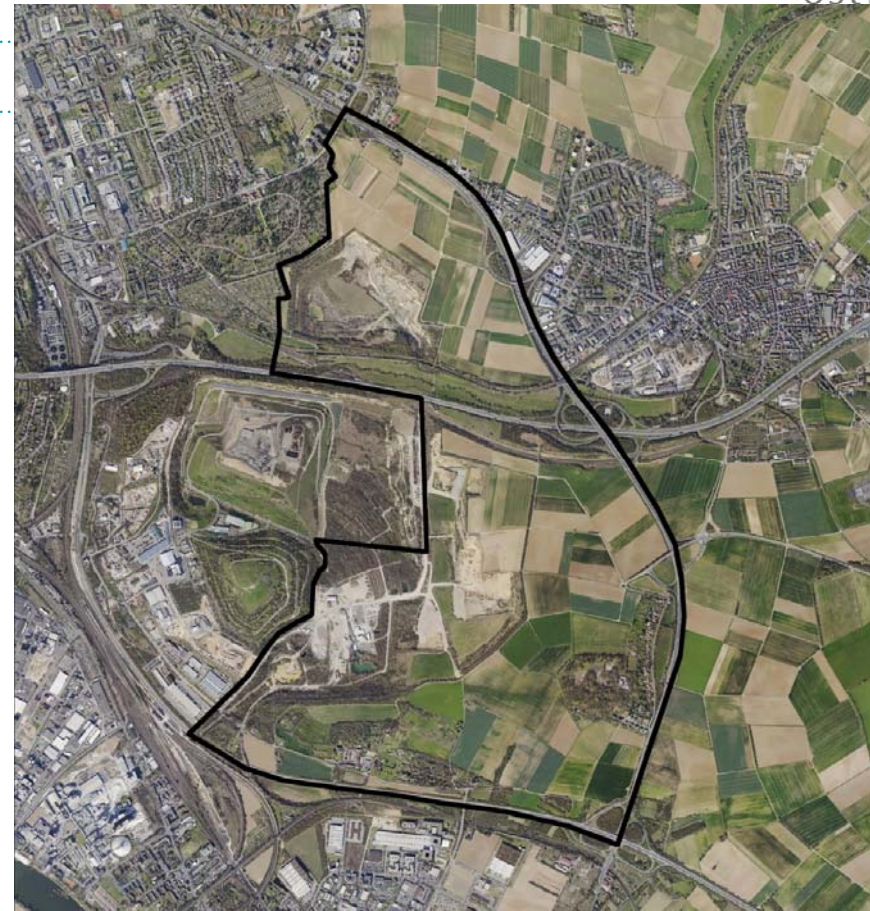
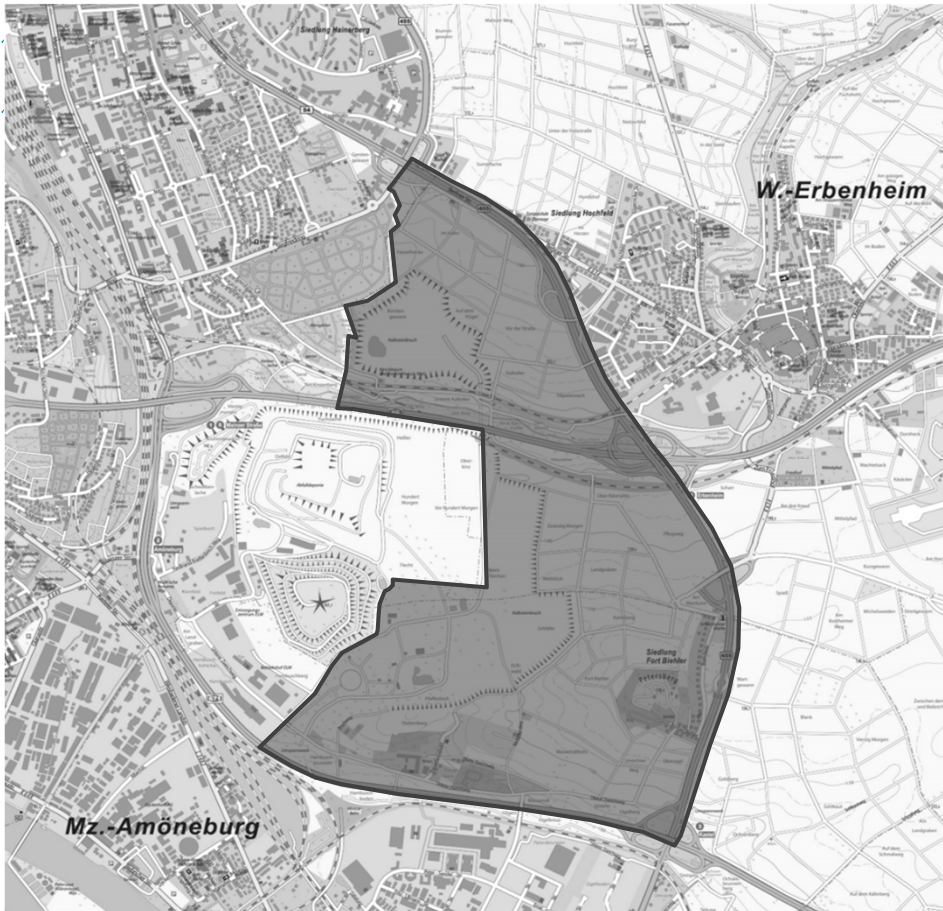
Untersuchungsgebiet
Ostfeld

Mainz

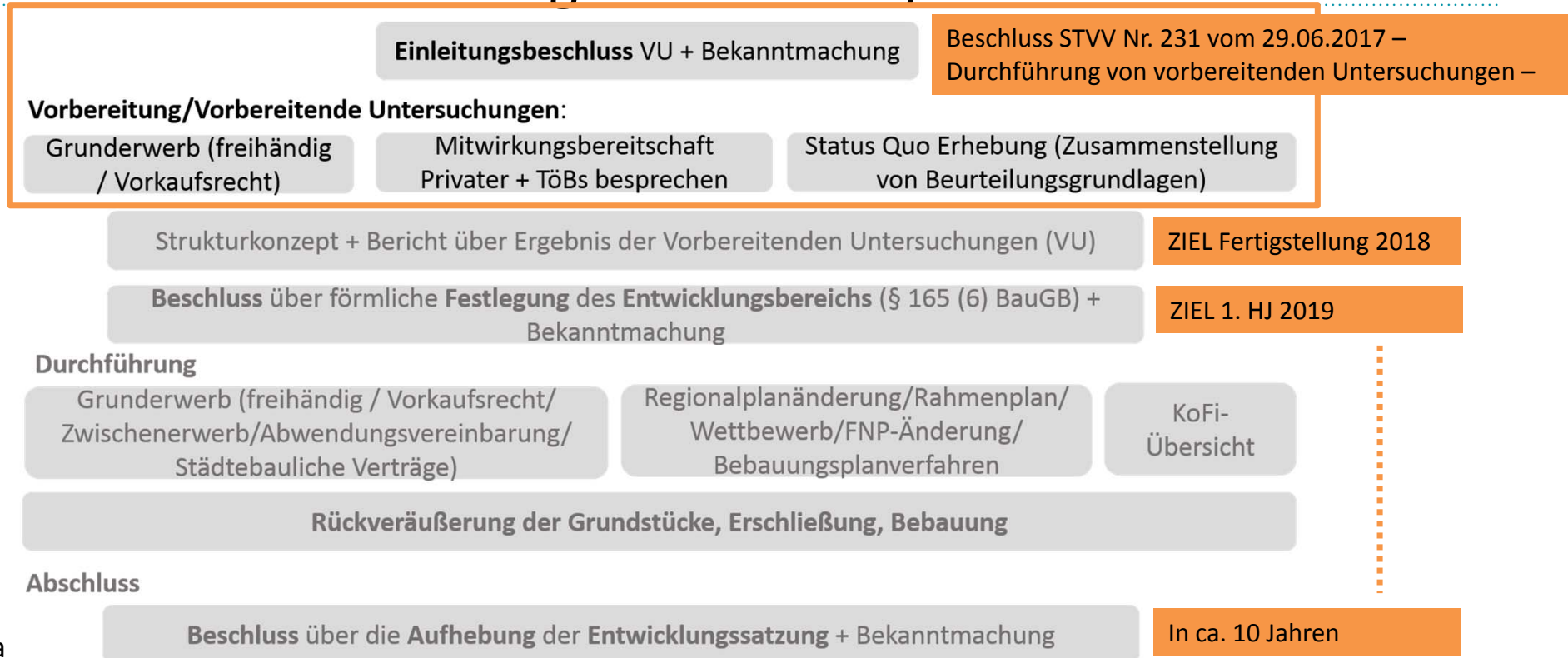
9. Mai 2018

Projektentwicklung Ostfeld/Kalkofen

Kartengrundlagen: Landeshauptstadt Wiesbaden – Tiefbau- und Vermessungsamt 2017

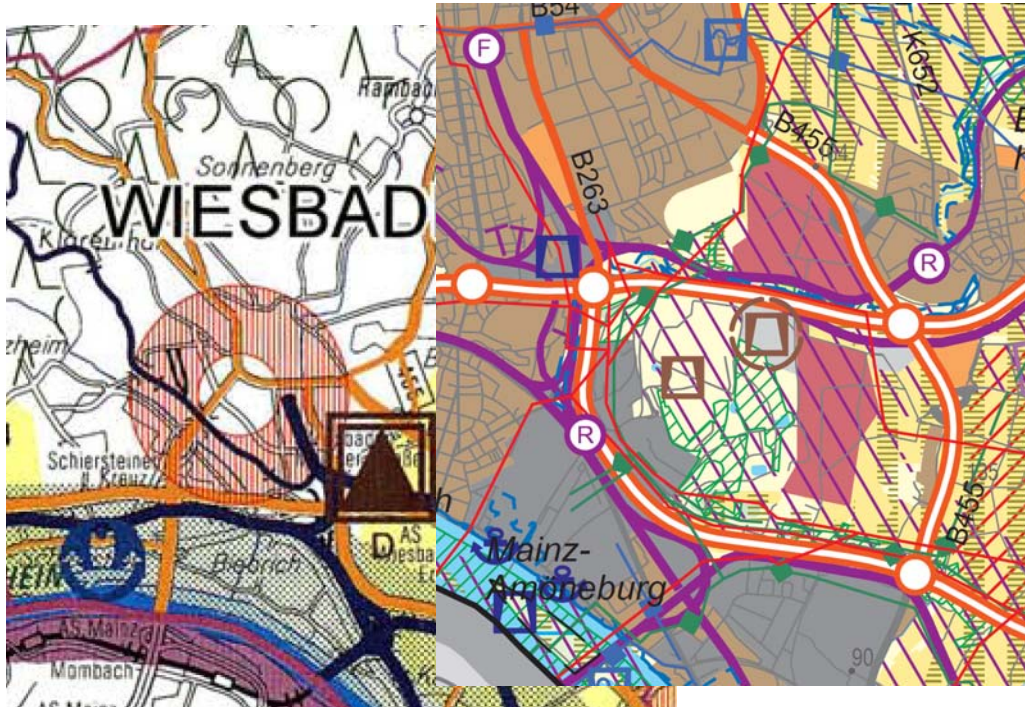


Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme / Ablauf



Vereinfachtes
Ablaufschema

Derzeitiges Planungsrecht



Landesentwicklungsplan Hessen 2000

Regionalplan Südhessen 2010



Flächennutzungsplan Landeshauptstadt Wiesbaden 2003

Quelle: Stadtplanungsamt, 2017

Planungsprozess

- Bestandsaufnahme (Status Quo) ergänzt um:
 - Gutachten Mobilität
 - Gutachten Klima und Lufthygiene
 - Gutachten Artenschutz
 - Gutachten Wohnraumbedarf
 - Gutachten Arbeitsplatzbedarf
 - Gutachten Entwässerung

Gutachten Mobilität

- Einbindung in der VEP / Ergänzung um das Projekt Ostfeld
- Ermittlung Status Quo (Grundbelastung)
- Prognosenullfall / Prognoseplanfall (Ostfeld)
- Berücksichtigung des Model-Split (Kfz, ÖPNV, Rad)
- Ausarbeitung von Erschließungsvarianten
- Rückkopplung mit Planungsszenarien und ggf. Anpassungen aufgrund Planungsempfehlungen

Gutachten Klima und Lufthygiene

- Ermittlung der klimaökologische und lufthygienischen Funktion des Plangebietes (Status Quo)
- Modellgestützte Simulation von Planvarianten
- Planungsempfehlungen

Gutachten Artenschutz

- Sichtung und Auswertung vorhandener Unterlagen (Fauna + Flora)
- Bestandserhebung + Schließung von Datenlücken
- Vorläufige Raumbewertung in Hinblick auf naturschutzfachliche Restriktionen
- Erstellung einer Beurteilungsgrundlage
- Konzept zur Integration naturschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Belange in den weiteren Planungsprozess

Gutachten Wohnraumbedarf

Bestandteile:

- Binnenwanderung
- Außenwanderung
- Bevölkerungsprognose
- Haushaltsprognose
- Wohnungsnachfrageprognose

>>> Grundlage der Ermittlung der Wohnungsnachfrage

Gutachten Arbeitsplatzbedarf

Bestandteile:

- SV – Beschäftigtenprognose
- Erwerbstätigenprognose
- Bürobeschäftigtenprognose
- Büroflächenprognose

>>> Ermittlung der
Büroflächennachfrage

Zusatz:

- Gewerbe- und
 - Industrieflächenprognose
- >>> Ermittlung der
Gewerbe- und Industrie-
flächennachfrage

Gutachten Entwässerung

- Status Quo Ermittlung
- Entwicklung von Entwässerungskonzepten in Varianten (unter Berücksichtigung von alternativen Entwässerungsformen)
- Hydraulische Berechnungen + Modellierungen
- Planungsempfehlungen

Planungsprozess

- Beteiligungsverfahren der BürgerInnen / Experten:
 - BürgerWerkstatt
 - Planungsworkshops
 - Impulsveranstaltungen
 - Online-Dialog, Homepage, Newsletter, Postfach

Planungsworkshop Gewerbe am 7. Februar 2018



Wesentliche Ergebnisse:

- Branchenmix ermöglichen – von Logistik bis Kreativwirtschaft,
- Arbeiten und Wohnen verträglich durchmischen
- soziale Infrastruktur von Beginn an mitdenken

Planungsworkshop Umwelt am 13. Februar 2018



Wesentliche Ergebnisse:

- Festlegung von Tabuflächen
- Flächen mit intensiven Freizeitnutzung
- zusammenhängende Flächen und Grünbrücken / Säume,
- Berücksichtigung der Klimabelange
- Flächenverbrauch begrenzen
- vertikale und horizontale Begrünung

Planungsworkshop Baukultur am 6. März 2018



Wesentliche Ergebnisse:

- Städtebauliche Qualitäten
- Sicherung der Gestaltungsqualität über: Wettbewerbsverfahren, Kopplung von Grundstücksverkauf und Qualitätsanforderungen sowie den politischen Gestaltungswillen, das „Projekt zur Chefsache zu machen“.
- Schaffung eines eigenständigen Stadtteils
- Verbindungen zum Umfeld

Politik-Forum Ausschüsse am 14. März 2018



Wesentliche Ergebnisse:

- gemischte Wohnquartiere mit gefördertem Wohnungsbau, Schaffung eines belebten Zentrums und Wohnen mit hoher Dichte und wenig Flächenverbrauch
- Beachten der klimaökologischen Empfindlichkeit, Kompromisse zwischen Flächenausweisung und Umweltschutz sowie Tabuflächen (Fort Biehler, Cyperus)

Planungsworkshop Mobilität am 28. März 2018



Wesentliche Ergebnisse:

- Verkehrswende (vermeiden, verlagern, verträglich abwickeln)
- ÖPNV als Normalfall /Anschluss an vorhandene Strukturen (Bahnhof Ost)
- Nahmobilitätskonzepte (Radschnellweg CargoBikes, etc.)
- Modellprojekte (CarSharing, CityBahn, Fahrradparken, Mobilitätsstationen als Umsteigepunkte)

Politik-Forum Ortsbeiräte am 10. April 2018



Wesentliche Ergebnisse:

- eigenständiger Stadtteil mit gemischten Wohnquartieren
- Beachten der klimaökologischen Empfindlichkeit, Kompromisse zwischen Flächenausweisung und Umweltschutz sowie Tabuflächen (Fort Biehler, Cyperus)
- Intermodales Verkehrskonzept
- Keine großen Industrie- und Logistikflächen

Planungsworkshop Wohnen am 18. April 2018



Wesentliche Ergebnisse:

- Urbanität durch Blockrandbebauung
- Soziale Mischung + Mischung der Wohnformen
- Stadt als Bestandshalter
- Eigenständiger Stadtteil mit räumlichen Verbindungen zum Umfeld
- ÖPNV, Fahrrad, Fußwege- Anbindungen stärken, autofreie Wohnquartiere ?



EINLADUNG

IMPULSE für das OSTFELD
Wiesbaden (weiter) entwickeln!

Wie baut man Stadt?

Prof. Dr. Wolfgang Sonne
25. Januar 2018 | 18 Uhr | Kulturforum
Schillerplatz 1-2 | 65185 Wiesbaden



EINLADUNG

IMPULSE für das OSTFELD

Wiesbaden (weiter) entwickeln!

Smart City für Smart Citizens
Lebenswerte Städte auch durch Digitalisierung?

Prof. Elke Pahl-Weber und Dr. Michael Denkel
22. Februar 2018 | 19 Uhr
Hochschule RheinMain | Hörsaal G-102
Kurt-Schumacher-Ring 18 | 65197 Wiesbaden



EINLADUNG

IMPULSE für das OSTFELD

Wiesbaden (weiter) entwickeln!

**Herausforderungen
von Verstärkerung**

Christoph Elsässer
20. März 2018 | 19 Uhr
Hochschule RheinMain | Hörsaal G-102
Kurt-Schumacher-Ring 18 | 65197 Wiesbaden



IMPULSE für das OSTFELD

Wiesbaden (weiter) entwickeln!

Neue Mobilität in neuen Quartieren

Kann Stadtplanung zur Verkehrswende beitragen?

Prof. Dr. Andreas Knie

26. April 2018 | 19 Uhr

Hochschule RheinMain | Hörsaal G-102

Kurt-Schumacher-Ring 18 | 65197 Wiesbaden



EINLADUNG

IMPULSE für das OSTFELD

Wiesbaden (weiter) entwickeln!

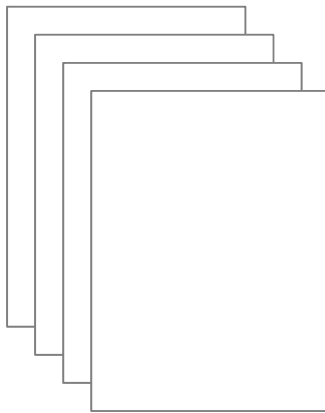
**Soziale Mischung und gute
Nachbarschaften in neuen
Wohnquartieren**

Dr. phil. Gerd Kuhn
24. Mai 2018 | 19 Uhr
Hochschule RheinMain | Hörsaal C-101
Kurt-Schumacher-Ring 18 | 65197 Wiesbaden

Planungsprozess

- Eigentümerbeteiligung
- Beteiligung Pächter/Mieter
- Beteiligung der Bürgerinitiative

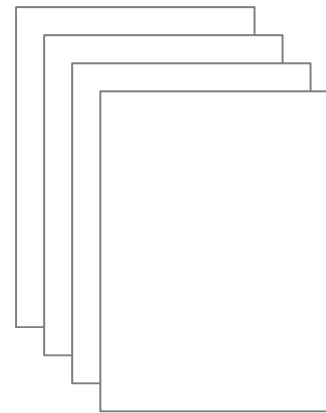
Zusammenfassung der vorbereitenden Untersuchungen



Fachliche Anforderungen
an das Projektgebiet



Strukturplan



Beurteilungsgrundlagen bzgl.
der Anwendung der SEM



Bericht über VU inkl. Entscheidung
über Anwendung des Instrumentes

(Grob)Gliederung des Abschlussberichtes (Entwurf)

Gliederung des Berichts über die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB

1. Einleitung

- 1.1 Anlass der vorbereitenden Untersuchungen
- 1.2 Entwicklungsziele und Einleitungsbeschluss der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 29.06.2017
- 1.3 Abgrenzung des Untersuchungsbereichs
- 1.4 Benennung der eingeholten Gutachten (mit Beschreibung der Aufgabenstellung an Gutachter)

2. Bestandsaufnahme und Bewertung (Status Quo)

- 2.1 Städtebauliche Verhältnisse
- 2.2 Rahmenbedingungen des Untersuchungsgebiets
- 2.3 Soziale Verhältnisse
- 2.4 Öffentliche Belange und Gebietsmerkmale
- 2.5 Entwicklungsunbeeinflusste Bodenwerte (Anfangswerte)

3. Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- 3.1 Das Ergebnis der Erörterungen mit den Grundstückseigentümern
- 3.2 Das Ergebnis der Erörterungen mit sonstigen Betroffenen
- 3.3 Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 3.4 ggf. zurückgestellte Maßnahmen Dritter

4. Darstellung der (konkreten) Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme

- 4.1 Konzept zur Bebauung und Nutzung des Untersuchungsgebiets (Entwurf Entwicklungskonzept)
- 4.2 Konzept zur verkehrlichen Erschließung
- 4.3 Erforderliche neue soziale Infrastruktur
- 4.4 Entwässerungskonzept
- 4.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- 4.6 Umgang mit Altlasten
- 4.7 Auswirkungen einer Bebauung auf benachbarte Stadtteile
- 4.8 Erforderliche planungsrechtliche Schritte zur Umsetzung des Entwicklungskonzepts (z.B. Änderung des Regionalplans Südhessen 2010)

5. Prüfung der Voraussetzungen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 Abs. 2 und 3 BauGB

- 5.1 Darstellung, dass ein Ortsteil oder ein Teil des Stadtgebiets mit einer gewissen Größenordnung und einem entsprechenden Gewicht für die städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickelt werden soll (§ 165 Abs. 2 BauGB)
- 5.2 Qualifiziertes öffentliches Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB
- 5.3 Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können nicht durch andere Instrumente erreicht werden (§ 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB)
- 5.4 Zügige Durchführung der Entwicklungsmaßnahme (§ 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BauGB)
- 5.5 Gesamtabwägung der privaten und öffentlichen Belange (§ 165 Abs. 3 S. 2 BauGB)

6. Ergebnis mit Verfahrensfestlegung und endgültiger Gebietsabgrenzung

Anregungen + Hinweise der
Nachbarkommunen erwünscht bis
zum **25. Juni 2018**