

Anmerkungen zu den Anregungen und Hinweisen des Liegenschaftsamts der Landeshauptstadt Wiesbaden

Es wurden Anmerkungen und Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

- Herstellung einer zweiten Erschließung über den unteren Zwerchweg
- Hinweise zur Siedlungsflächenzuordnung
- Bedarf an Gewerbeflächen
- Biotopvernetzung

Herstellung einer zweiten Erschließung über den unteren Zwerchweg

Der Anregung zu einer zweiten Erschließung über den unteren Zwerchweg, damit das Gewerbegebiet „Unterer Zwerchweg“ besser angebunden wird, wird gefolgt. Im Beiplan Mobilitätskonzept zum Strukturkonzept und im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen, wurde der Hinweis bereits berücksichtigt (vgl. Anhang 3, unter <https://dein.wiesbaden.de/ecm-politik/wiesbaden/de/home/info/id/50>).

Im Rahmen der weiteren Planung wird das vorliegende Verkehrsgutachten weiter zu konkretisieren sein.

Hinweise zur Siedlungsflächenzuordnung

Das Vorzugsszenario, das in das nun vorliegende Strukturkonzept überführt wurde, ist Ergebnis der fachlichen Bewertung von 3 unterschiedlichen Planungsszenarien. Diese wurden im Rahmen eines differenzierten Planungsprozesses mit den Bürgern, den Trägern öffentlicher Belange, Nachbarkommunen usw. diskutiert. Unter Berücksichtigung der vorgetragenen fachlichen Kriterien wurde das Vorzugsszenario und daraus der Strukturplan erarbeitet.

Der Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen beinhaltet in Kapitel 5 die Darstellung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme und welche Kriterien bei der Erstellung der Planungskonzeption zur Anwendung kamen sowie welche Gründe es für das nun vorliegende Strukturkonzept gibt.

Ein wichtiger Punkt, warum in dem genannten Bereich keine Baufläche weiterverfolgt wurde, liegt in den verschiedenen Restriktionen, die sich aus dem Betrieb des Wiesbaden Army Airfield ergeben.

Bedarf an Gewerbeflächen

Grundsätzlich sind im Strukturkonzept Flächen für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe vorgesehen. Auch eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen in Form der Nutzungskategorie „Urbane Gebiete“ sieht die Planung vor. Die Ziele einer möglichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können dem Kapitel 5 des Berichts zu den vorbereitenden Untersuchungen entnommen werden.

Da das in der Plangrafik zum Strukturkonzept projektierte Gewerbe- und Industriegebiet B2 zurzeit einen hohen Flächenverbrauch für eine vergleichsweise geringe gewerbliche Nutzung der Flächen hat, ist es Ziel, die Flächeneffektivität zu erhöhen. Hiermit wird der Vorgabe, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, entsprochen.

Biotopvernetzung

Der Beiplan „Grünvernetzung und Klima“ des Berichts zu den vorbereitenden Untersuchungen trägt dem Natur- und Artenschutz durch ein übergeordnetes Grün- und Biotopverbundsystem Rechnung. Das Verbundsystem soll künftig nicht nur der Nah-, Freizeit- und Erholungsnutzung dienen, sondern auch die Belange des Natur- und Artenschutzes berücksichtigen. Die ersten Erhebungen zur Flora und Fauna im Entwicklungsgebiet sind durch die Erstellung mehrerer Gutachten erfolgt und können bereits im Internet unter <https://dein.wiesbaden.de/ecm-politik/wiesbaden/de/home/info/id/50> eingesehen werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, z.B. bezüglich des Vorkommens der Feldlerche, die von der derzeit ausgeräumten Agrarlandschaft profitiert, werden durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Zudem ist es Ziel, eine naturschutzfachliche Qualifizierung der im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen zu ermöglichen. Ziel der Planung ist es, die gegenwärtig konventionelle Landwirtschaft durch eine ökologische Landwirtschaft in Teilbereichen zu qualifizieren.

Die genannten Ergebnisse gilt es im weiteren Planungsverfahren zu sichern und durch eine entsprechende Maßnahmenplanung für einen adäquaten Ausgleich im Bereich des Natur- und Artenschutzes Sorge zu tragen. Hierzu wird auf Empfehlung des beauftragten Artenschutzgutachters im weiteren Verfahren die Erstellung eines Artenschutz- und Biotopmanagementplans angestrebt. In diesem Plan sollen auch Maßnahmen erarbeitet werden, die der Durchschneidung von Landschaftsbestandteilen entgegenwirken. Ein Beispiel wäre hierzu der Bau von sogenannten „Grünbrücken“, die die Durchgängigkeit von Biotopstrukturen und damit die Wanderbewegungen der Fauna unterstützt.

In den vorbereitenden Untersuchungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich wird die grundsätzliche Machbarkeit einer städtebaulichen Entwicklung geprüft. Ein Teil der 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. Somit nehmen wird ein Teil der Anregungen und Hinweise zur Kenntnis genommen.

Hinweise auf vertragliche Verbindlichkeiten der LHW gegenüber Dritten wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen und werden im weiteren Prozess berücksichtigt.



Landeshauptstadt Wiesbaden | Amt 23 | Postfach 39 20 | 65029 Wiesbaden

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

Der Magistrat
Liegenschaftsamt
Leiter des Amtes

Gustav-Stresemann-Ring 13*
65139 Wiesbaden

[Redacted signature area]

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen

Datum
12. Februar 2018

**Gebietsentwicklung „Ostfeld/Kalkofen“ in Wiesbaden
Vorbereitende Untersuchungen - 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH hatte für den 18.12.2018 die Träger öffentlicher Belange zu einer zweiten Informationsveranstaltung eingeladen. Im Nachgang hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange um Hinweise und Anregungen zum Vorzugsszenario gebeten.

Wie wir bereits in unserer Stellungnahme vom 07.06.2018 angemerkt haben, bestehen aufgrund der hohen Verkehrsbelastung, der Feinstaubproblematik und der einzigen Hauptanbindung an / über den Amöneburger Kreisel Einschränkungen für Betriebserweiterungen. Zur verbesserten Anbindung des Gewerbegebiets „Unterer Zwerchweg“ ist es schon seit längerem dringende Notwendigkeit, eine zweite Erschließung des Bereichs über das Ostfeld herzustellen.

Oberhalb des Stadtquartiers „Fort Bleher“ ist in allen 3 Planungsvarianten eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Es ist für uns nicht erkennbar, warum in diesem ideal erschlossenen und angebundenen Gebiet keine bauliche Nutzung geplant ist. Vielmehr wurde eine Bebauung weiter im Innern des Planungsgebiets angedacht und diese Option dann mit der Aussage, dass die Flächen zu dicht an der Deponie liegen, wieder verworfen. Hier sollte jedoch eine bauliche Nutzung vorgesehen werden. Auch ein Mix der unterschiedlichen Varianten wäre aus unserer Sicht anzudenken.

Unsere Servicezeiten

Montag - Freitag: 08:00 bis 18:00 Uhr

Sammelauswahl: 0911 31-3131

Bankverbindungen der Stadt Wiesbaden:
Nassauische Sparkasse Wiesbaden
IBAN: DE10 5105 0015 0100 0000 00
BIC: NASSDE33XXX
Gläubiger-ID: DE55022200000004102
USt-ID DE 113823704

Erreichbar von den ESWE-Haltestellen:

Städtisches Bundesamt oder
Berliner Straße

12

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Dyckerhoff“, im Umfeld der Deponie, sind keine dringend benötigten GE-Flächen vorgesehen. Um ansiedlungswilligen Gewerbe- und Handwerksbetrieben geeignete Flächen anbieten zu können, halten wir es für zwingend erforderlich, insbesondere in diesem Gebiet weitere Gewerbeflächen auszuweisen.

Die geplante Biotopvernetzung wird in der bevorzugten Variante sowohl von der Autobahn als auch von der ICE-Trasse durchschnitten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Landeshauptstadt Wiesbaden | Amt 00 | Postfach 99 20 | 65020 Wiesbaden

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

Der Magistrat
Amt f. Wirtschaft u. Liegenschaften

[REDACTED]
Gustav-Stresemann-Ring 15*
65189 Wiesbaden

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen
[REDACTED]

Datum
7. Juni 2018

Gebietsentwicklung „Ostfeld/Kalkofen“ in Wiesbaden Vorbereitende Untersuchungen - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH hatte für den 09.05.2018 die Träger öffentlicher Belange zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Im Nachgang hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange um frühzeitige Hinweise und Anregungen gebeten, damit diese dann in den laufenden Untersuchungs- und Planungsprozess eingebracht werden.

Ein Großteil der Flächen, die von dem laufenden Untersuchungs- und Planungsprozess betroffen sind, befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden und gliedern sich in folgende, wesentliche Bereiche:

- Das geschützte Biotop „Kalkofen“, das sowohl aufgrund seiner naturschutzrechtlichen als auch der vertraglichen Bindungen (Erhalt der Biotopwertpunkte vertraglich bei Ankauf zugesichert) erhalten bleiben muss.
- Die gewerblich nutzbaren Flächen, auf denen u.a. die DBW ansässig ist.
- Die den ELW zugeordneten Flächen angrenzend an den Deponiebereich (teilweise für die Deponieerweiterung erforderlich), im gewerblich nutzbaren Bereich der angekauften Flächen.
- Die festgesetzten Abbauflächen, angrenzend an die gewerblich nutzbaren Flächen.
- Die landwirtschaftlichen Flächen um den Kalkofen sowie angrenzend an die Abbauflächen im Ostfeld in der Verwaltung des Amtes für Wirtschaft und Liegenschaften.

Zu den gewerblich nutzbaren Flächen und den Abbauflächen bestehen langfristige vertragliche Bindungen an die DBW.

Die in den genannten Bereichen von Dyckerhoff angekauften Flächen sind mit einer Nachzahlungsklausel für den Fall einer höherwertigen Nutzung behaftet. Diese ist zu beachten und bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu berücksichtigen.

Unsere Servicezeiten:

Montag - Freitag 08:00 bis 18:00 Uhr

Servicehotline: 0011 31-3131

Bankverbindungen der Stadt Wiesbaden:
Nessauische Sparkasse Wiesbaden
IBAN: DE10 8106 0018 0100 0000 08
BIC: NASS3333XXX
Gläubiger-ID: DE662200000004102
US-ID: DE 1 63823704

*erreichbar von den ESWE-Haltestellen:

Stiefelstraße Bundesamt oder
Barlher Straße

www.wiesbaden.de

Ebenso gibt es eine Vielzahl von zu beachtenden Vertragsdetails aus dem Ankauf der Flächen von Dyckerhoff, so dass im Rahmen aller Verfahrensschritte eine enge Einbindung der verwaltenden Fachbereiche zwingend erforderlich ist.

Zur Anbindung des Gewerbegebietes „Unterer Zwerchweg“ besteht aufgrund der Einschränkungen durch die hohe Verkehrsbelastung (sowohl für Betriebserweiterungen als auch aufgrund der Feinstaubproblematik) und der bestehenden einzigen Hauptanbindungen / über den Amöneburger Kreisel schon seit längerem die dringende Notwendigkeit, eine zweite Erschließung des Bereichs über das Ostfeld herzustellen.

Zur besseren Verträglichkeit und zur Vermeidung von gegenseitigen Störungen sollte angrenzend an den Bereich der Deponie eine gewerbliche Entwicklung mit einem fließenden Übergang zu nichtstörenden Nutzungen erfolgen.

Der nachfrageorientierte Flächenbedarf resultiert in den letzten Jahren aus konkreten Anfragen von hauptsächlich ortsansässigen Dienstleistungs-, Produktions-, Handwerks- und Einzelhandelsbetrieben. Ebenso ist die Nachfrage aus dem Sektor nahabsatzorientierter Dienstleistungen wie Beratung, Wartung, Service, Logistik oder Reinigung in diesem Zeitraum gestiegen. Auch diesen Unternehmen muss eine Entwicklungschance geboten werden. Von ansiedlungswilligen Distributionsunternehmen werden verstärkt zum Teil sehr große Flächen nachgefragt.

Im Entwicklungskonzept Ostfeld/Kalkofen wird von Flächen, die Platz für bis zu 12.000 Wohnungen bieten und 50 ha Gewerbeflächen, gesprochen. Wir gehen davon aus, dass es sich bei den 50 ha um Gewerbe-Nettobauland handelt, zusätzlich zu den bereits vorgesehenen neuen gewerblichen Flächen, die an den „Unterer Zwerchweg“ angrenzen.

Unabhängig von noch offenen Fragen der Verortung der Gewerbeflächen im Planungsgebiet - gemäß Regionalplan entlang der Hauptverkehrsachsen - besteht aus Sicht des Amtes für Wirtschaft und Liegenschaften ein erheblicher Bedarf an verfügbaren gewerblich nutzbaren Flächen, insbesondere solchen im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Im Interesse der Belange der Unternehmen sollten die weiteren Planungen folgende Parameter berücksichtigen und abwägen:

- Die Grundstückszuschnitte müssen möglichst flexibel auf die Nachfrage angepasst werden können. Idealerweise sind dabei nicht nur die m²-Größe variabel, sondern auch Breite und Tiefe.
- Es werden Grundstücke benötigt für störende und nicht-störende Gewerbebetriebe.
- Die Erfahrungen aus der Vermarktung der Gewerbegebiete Max-Planck-Park in Delkenheim und Petersweg-Ost in Kastel zeigen, dass eine zu restriktive Höhenbeschränkung für Unternehmen ein Ausschlusskriterium darstellen kann. Aus heutiger Sicht sollten Bauhöhen von ca. 15 m in jedem Fall möglich sein. Idealerweise sollte es auch Grundstücke geben, bei denen eine noch höhere Bebauung möglich ist.
- Festsetzungen im Bebauungsplan, die bspw. eine Dachbegrünung obligatorisch vorschreiben, sind bei Investoren unbeliebt. Sie verursachen nicht nur Zusatzkosten durch den Grünaufbau selbst, sondern auch aufgrund statischer Erfordernisse. Das Anbringen von Solaranlagen auf Dächern muss auf jeden Fall möglich sein.

- Bei der Grundplanung des Gebietes sollte ein besonderes Augenmerk auf die Erreichbarkeit der gewerblich nutzbaren Flächen gelegt werden. Kurze Wege in die Innenstadt und beste Anbindung an das Autobahn-Netz, möglichst ohne das Tangieren von Wohngebieten, sind für ein modernes Gebiet ein klares Anstellungs-Plus.
- Im Petersweg-Ost wird von schon angesiedelten Unternehmen regelmäßig der Straßenquerschnitt bemängelt, z.B. in der Fritz-Lönges-Straße. Parkende Fahrzeuge, die oftmals die Fahrbahnbreite zusätzlich reduzieren, machen es für LKW schwer, die Grundstücksein- und -ausfahrten zu passieren. Deshalb sollte bedacht werden, dass in absehbarer Zukunft noch größere LKW (sog. Giga-Liner) tägliche Realität in den Gewerbegebieten sein könnten.
- Sollte es innerhalb des Plangebietes zu Festsetzungen wie „Urbanes Gebiet“ kommen, mag dies für bestimmte Betriebe und für gewünschte Durchmischungen von Nutzungen gut sein. Dabei darf nicht übersehen werden, dass es auch weiterhin Betriebe geben wird, die Lärm verursachen oder die auf eine Erreichbarkeit und Betriebslaubnis „24/7“ angewiesen sind. Deshalb muss ein erheblicher Teil der gewerblich nutzbaren Flächen klar von Wohnen getrennt sein.
- Wir sehen einen Bedarf an Grundstücken für Handwerk, Kleingewerbe, produzierende Betriebe, Lager/Logistik etc. und Dienstleistungsunternehmen.
- Auch wenn es städtebaulich keine malerischen Kleinode ergibt, benötigt eine Großstadt immer auch Gebiete, in denen Bauunternehmen, Gerüstbauer, Steinmetze oder vergleichbare Betriebe eine Heimat finden können. Solche Betriebe werden gerade aktuell massiv verdrängt; zum Beispiel im Bereich des Dywidag-Areals in Erbenheim-Süd oder aus dem Bereich Wiesbadener Straße. Ersatz ist nicht wirklich in Sicht. Es bedarf einer Ausweisung, an geeigneter Stelle im Gebiet, wo man akzeptiert, dass die Betriebe keine städtebaulichen Maßstäbe setzen können, sondern dass es dort außer einem Büro-Container o.ä. nur offene Lagerflächen gibt.
- Größere, zusammenhängende Flächen sind im gesamten Rhein-Main-Gebiet rar. Es bedarf einer grundsätzlichen politischen Willensbildung, ob man Grundstücke anbieten will, die sich für die Ansiedlung von Logistik oder Distributionsflächen eignen. Hierfür werden oftmals Grundstücke bis zu 100.000 m² oder größer angefragt. Aus heutiger Sicht arbeiten genau in solchen Betrieben Menschen, die es am Wiesbadener Arbeitsmarkt schwer haben - Geringqualifizierte und Menschen mit Vermittlungshemmnissen.

- Bei der Vermarktung des Gebietes Peteraweg-Ost haben wir die Situation, dass die Einstlegskosten der Stadt für die Grundstücke teilweise schon recht hoch liegen und dass die Unternehmen zusätzlich sehr hohe Erschließungsbeiträge kalkulieren müssen (teilweise Erschließungskostenanteile von 25% und mehr an den Gesamtkosten). Dies schmälert die Wettbewerbsfähigkeit der Grundstücke im regionalen Vergleich. Eine vorausschauende Planung muss sich frühzeitig auch mit der Kostensituation auseinandersetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]