

Anmerkungen zu den Anregungen und Hinweisen vom Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2 regionale Siedlungs- und Bauleitplanung

Es wurden Anmerkungen und Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

- Zielabweichungsverfahren
- Landschaftsschutzgebiet
- Artenschutz

Zielabweichungsverfahren

Die Hinweise und Anregungen zum Zielabweichungsverfahren werden zur Kenntnis genommen. Bereits in früheren Gesprächen mit Ihrem Dezernat wurde Einvernehmen darüber hergestellt, dass bei der o.g. Entwicklungsmaßnahme ein Abweichungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz in Verbindung mit § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz durchzuführen sein wird. Auch steht dann eine Entlassung eines Großteils der Flächen aus dem im Untersuchungsbereich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet an.

Zurzeit sind - entsprechend des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung - die vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 (4) BauGB, in dem die Beurteilungsunterlagen über die Festsetzungsvoraussetzungen nach § 165 Absatz 3 BauGB erstellt wurden, abgeschlossen. Eine förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs durch die Stadtverordnetenversammlung ist noch nicht erfolgt.

Sobald die Stadtverordnetenversammlung die Satzung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen hat, schließt sich ein Abweichungsverfahren zeitlich daran an. Die Anregung, dieses Verfahren zwischen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und der förmlichen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im Rahmen z. B. eines FNP-Änderungsverfahrens oder bei einer Gesamtfortschreibung des FNP durchzuführen, wird in die Vorbereitung der weiteren Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung aufgenommen.

Wie im gemeinsamen Gespräch beim Regierungspräsidium Darmstadt dargelegt wurde, wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen der erhöhte Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten in Wiesbaden dargelegt und begründet. Als Grundlage hierfür wurden alle vorliegenden Bedarfsprognosen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ausgewertet. Hierzu zählt auch die Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte des IWU – Institut Wohnung und Umwelt – vom 06.04.2017.

Landschaftsschutzgebiet

Auch wenn der Start eines Teillöschungsverfahrens des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Stadt Wiesbaden“ - wie oben dargelegt - zur Zeit nicht ansteht, wurden über Gutachten und verschiedene Untersuchungen im Rahmen des derzeitigen Untersuchungsprozesses Informationen generiert, die sowohl für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als auch für ein Teillöschungsverfahren genutzt werden können. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass die vorbereitenden Untersuchungen noch nicht alle Aspekte eines Teillöschungsverfahrens umfassen. Das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“ lässt für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ohne ein solches Verfahren nur wenig Raum. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen eine Standortalternativenprüfung stattgefunden hat, die belegt, dass die laut Gutachten prognostizierten Bedarfe an Wohn- und Gewerbeflächen nicht an anderer Stelle innerhalb der Landeshauptstadt Wiesbaden gedeckt werden können und das Ostfeld somit unabdingbar für eine städtebauliche Entwicklung ist.

Artenschutz

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Konflikteinschätzung haben die vorbereitenden Untersuchungen Lösungen zur Konfliktbewältigung thematisiert, in der Form wie dies im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, die auch als „Machbarkeitsstudie“ bezeichnet werden kann, möglich ist. Hierzu sind unterschiedliche Artenschutzgutachten erarbeitet worden, die als Anlage 3 im Internet unter <https://dein.wiesbaden.de/ecm-politik/wiesbaden/de/home/info/id/50> eingesehen werden können.

In den vorbereitenden Untersuchungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich wird die grundsätzliche Machbarkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geprüft. Einige Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die vorbereitende bzw. verbindliche Bauleitplanung, die dann in Angriff genommen wird, wenn die Stadtverordnetenversammlung die Satzung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen hat. Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2 regionale Siedlungs- und Bauleitplanung wird in den weiteren Planungsschritten beteiligt.

V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren)
V 53.1 - 0.2 – P 22 Wiesbaden (3)

Darmstadt, 11. Juli 2018

Tel/Fax: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

- per elektronischer Post -

Dezernat III 31.2

im Hause

**Projektentwicklung „Ostfeld/Kalkofen“ der Landeshauptstadt Wiesbaden:
Vorstellung der Vorplanungen zur Gebietsentwicklung beim Infotermin am 9. Mai 2018
- Ihre Email vom 17. Mai 2018 -**

Vorab möchte ich darauf hinweisen, dass eine Stellungnahme erst dann möglich ist, wenn eine konkrete Flächenplanung für den Bereich, in dem vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden sollen, nachfolgend „Untersuchungsbereich“, vorliegt. Gleichwohl sind zu der beim Infotermin am 9. Mai 2018 benannten, aber räumlich noch nicht näher im Untersuchungsbereich verorteten Grobplanung von ca. 50 ha Industrie- und Gewerbefläche und ca. 30-35 ha Wohnbaufläche folgende Hinweise zu geben:

Offensichtlich wird das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Stadt Wiesbaden“ großräumig vom Untersuchungsbereich überlagert (siehe grüne Schraffur in der Anlage). Insbesondere der Untersuchungsbereich nördlich der BAB 66 befindet sich vollständig innerhalb des LSG. Zudem befindet sich der Bereich zwischen BAB 66 und der Eisenbahnlinie innerhalb der Schutzzone II des LSG. Zweck der Unterschutzstellung in der Zone I und II ist gemäß § 2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“ vom 24. September 2010 (St.Anz. 41/2010, S. 2289), berichtigt durch Verordnung vom 17. November 2010 (St.Anz. 48/2010, S. 2608) unter anderem die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der von land- und forstwirtschaftlicher Nutzung geprägten Kulturlandschaft wegen der Vielfalt, Eigenarten und Schönheit des Landschaftsbildes, wegen ihrer besonderen kulturhistorischen Bedeutung und zum Schutz des Naturhaushaltes. Geschützt wird sowohl der Lebensraum der heimischen Tier- und Pflanzenwelt als auch der störungsfreie und frei zugängliche Erlebnisraum für die landschafts- und freiraumgebundene Erholung der ansässigen Bevölkerung. Gegen die Realisierung von Bauflächen bestehen Bedenken, sofern diese Flächen das LSG „Stadt Wiesbaden“ überlagern sollten. Das o.g. Landschaftsschutzgebiet ist daher in der weiteren Planung von einer Beplanung mit Bauflächen freizuhalten.

Des Weiteren befinden sich im Untersuchungsbereich rechtlich gebundener Kompensationsflächen, denen im Zuge der weiteren Planungen Rechnung zu tragen ist (siehe orange Signatur in der Anlage).

Anlage:

Natureg-Auszug mit grober Kennzeichnung des Untersuchungsbereichs

