

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.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Stadtentwicklungsgesellschaft
Wiesbaden mbH
Konrad-Adenauer-Ring 11
65187 Wiesbaden

Unser Zeichen: [REDACTED]
Ihr Ansprechpartner: [REDACTED]
Zimmernummer: [REDACTED]
Telefon/ Fax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Datum: 12. Juni 2018

Gebietsentwicklung „Ostfeld/Kalkofen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der am 9. Mai 2018 erfolgten Präsentation des aktuellen Planungsstandes zur Gebietsentwicklung „Ostfeld/Kalkofen“ wird aus den einzelnen Fachbereichen meines Hauses Folgendes mitgeteilt:

Aus **regionalplanerischer Sicht** wird festgestellt, dass der Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das für die Entwicklungsmaßnahme vorgesehene ca. 450 ha große Areal folgende, sich zum Teil überlagernden, Festlegungen trifft:

Vorranggebiet	Von der Planung betroffen [ha]
Regionaler Grünzug	160
Landwirtschaft	138
Abbau oberflächennaher Lagerstätten (Bestand u. Planung)	152
Natur und Landschaft	62
Siedlung (Bestand)	9
Industrie und Gewerbe (Planung)	9
Forstwirtschaft	5

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit markiertem Plangebiet

Darüber hinaus legt der RPS/RegFNP 2010 Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sowie für besondere Klimafunktionen fest. Zudem ist in diesem Bereich bzw. unmittelbar östlich angrenzend daran eine Abfallentsorgungsanlage/Planung skizziert.

Die geplante Entwicklung des Areals „Ostfeld/Kalkofen“ zu Wohn-, Gewerbe- und anderen (baulichen) Zwecken ist an diese Ziele der Raumordnung nicht angepasst.

Die im weiteren Prozess zu konkretisierenden Planungen könnten im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans mit den regionalplanerischen Festlegungen betrachtet und in Übereinstimmung gebracht werden. Sollte dies aufgrund unterschiedlicher Planungshorizonte nicht sinnvoll oder möglich sein, wäre eine Realisierung der Planung im Weg eines Zielabweichungsverfahrens zu prüfen.

Welches Verfahren zur Umsetzung der Planung letztlich erforderlich und zielführend sein wird, kann erst bei weiterer Konkretisierung der Planung abschließend beurteilt werden.

Zu den Belangen der **Landwirtschaft/Feldflur** wird ausgeführt:

Die Planung geht mit größeren Beanspruchungen von landwirtschaftlichen Flächen einher, insbesondere handelt es sich überwiegend um gute bis sehr gute Ackerstandorte.

Der Regionalplan Südhessen sieht für das Gebiet „Vorranggebiet Landwirtschaft“ vor.

Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt ist, wo genau welche Maßnahmen umgesetzt werden sollen, können keine konkreten Aussagen gemacht werden. Fest steht aber, dass verschiedene Landwirte erheblich vom geplanten Flächenverlust betroffen sein werden.

Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/ Feldflur unumgänglich, eine landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse zu erstellen und vorzulegen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, ob die einzelnen Landwirte durch andere flächenbeanspruchende Maßnahmen in den nächsten Jahren eventuell weitere landwirtschaftliche Flächen verlieren bzw. in den letzten Jahren schon verloren haben.

Hierbei ist der dauerhafte Verlust (Entzug) der landwirtschaftlichen Flächen prozentual zu ermitteln, den die einzelnen landwirtschaftlichen Betriebe im Falle der Durchführung bzw. Umsetzung des Vorhabens hinnehmen werden. Es geht dabei nicht um die Art der Bewirtschaftung der Flächen. Der Flächenentzug bezieht sich aber dabei nicht nur auf die Eigentums- sondern auch auf die Pachtflächen der jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebe, unabhängig davon, ob es sich um Voll- oder Nebenerwerbslandwirte handelt.

Hinsichtlich des Entzugs der Flächen gelten folgende Grenzwerte:

- Bis zu 5 %: Bagatellgrenze
- Zwischen 5 bis 10 %: Landwirtschaftliche Betroffenheit möglich
- Mehr als 10 %: Landwirtschaftliche Betroffenheit gegeben

Die Erstellung der landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse kann entweder dem Projektbüro oder einem anerkannten Sachverständigen überlassen werden.

Konkretisierend wird dazu von Seiten meines **Dezernats III 31.1 - Regionalplanung** ausgeführt:

Die Planung beansprucht vermutlich größere Bereiche des „Vorranggebietes für Landwirtschaft“. Der Belang Landwirtschaft ist - trotz vermutlich erheblicher Betroffenheit - zumindest in der Präsentation nicht (bzw. nur rudimentär) aufgeführt - dies sollte ergänzt werden.

Ich halte es für notwendig eine landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse (Verlust landwirtschaftlicher Flächen prozentual für die einzelnen landwirtschaftlichen Betriebe) sowie ein Konzept für den Umgang mit dem Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zu erstellen. Zudem empfehle ich, frühzeitig von Seiten der Stadtentwicklungsgesellschaft einen „runden Tisch Landwirtschaft“ (mit Eigentümern und Pächtern) einzurichten.

Aus **forstrechtlicher Sicht** hat mein Dezernat V 52 mitgeteilt:

1) Inanspruchnahmen von Wald

Sollte im Rahmen der geplanten Maßnahme Wald in Anspruch genommen werden, ist in einem vorgreiflichen forstrechtlichen Verfahren gemäß §12 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) über die Zulässigkeit der Waldrodung zu entscheiden.

Als Maßnahmen der Waldumwandlung bedürfen u.a. die Rodung von Wald zum Zwecke einer dauerhaften oder vorübergehenden Nutzungsänderung einer Genehmigung (§12 HWaldG).

Eine Genehmigung kann davon abhängig gemacht werden, dass die Antragstellerin oder der Antragsteller flächengleiche Ersatzaufforstungen in dem betroffenen Naturraum oder in walddarmen Gebieten unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange nachweist.

Die Feststellung der Waldeigenschaft erfolgt i.d.R. durch die untere Forstbehörde - hier das Forstamt Wiesbaden-Chausseehaus.

2) Schutzwald

Im südöstlichen Planungsbereich ist Schutzwald nach §13 HWaldG vorhanden. Zur weiteren Information wurde Ihnen ein Auszug aus dem Staatsanzeiger bereits per E-Mail vom 8. Mai 2018 übersandt.

Hinsichtlich einer möglichen Inanspruchnahme von Schutzwald weise ich darauf hin, dass der Gesetzgeber hier strenge Maßstäbe vorgibt. Die Rodung und Nutzungsänderung kommt nur in Frage, sofern dies in überwiegend öffentlichem Interesse erforderlich ist.

Hierfür ist grundsätzlich ein separates Verfahren gemäß §13 HWaldG durchzuführen.

Eine Aussage über eine etwaige Genehmigungsfähigkeit kann nur im Rahmen konkreter Genehmigungsverfahren erfolgen, so dass hierzu zum derzeitigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden kann.

Aufgrund der Bedeutung des Waldes in der Rhein-Main Region wird empfohlen gänzlich auf die Inanspruchnahme von Wald zu verzichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die benachbarte Deponie Dyckerhoffbruch die Erweiterung in den Deponieabschnitt IV vorgesehen ist. Am 24.10.2017 fand hierzu ein Scoping-Termin statt. Aufgrund des Erweiterungsansinnens wird auch Wald i. S. d. G. betroffen sein. Als forstrechtlicher Ausgleich ist flächengleich Ersatzaufforstung zu leisten, d.h. Wald muss neu angelegt werden. Im Hinblick auf die Bedeutung von Wald für das lokale Klima und die konkrete Situation der Stadt Wiesbaden wurde vor dem Hintergrund des Projektes Ostfeld / Kalkofen angeregt, der Aufforstungsverpflichtung unmittelbar an der Ostgrenze nachzukommen, um einen „Puffer“ zur zukünftigen Nutzung - insbesondere Wohnbebauung - zu erhalten. Eine andere Möglichkeit wäre die Erweiterung des Schutzwaldes „Am Fort Biehler“. Ich rege deshalb zum einen grundsätzlich den Informationsaustausch zwischen Projektleitung und den Entsorgungsbetrieben der Landeshauptstadt Wiesbaden ELW an, um evtl. Planungen jeweils zu optimieren. Zum andern wäre es wünschenswert, wenn bei der Freiraumentwicklung auch die Schaffung von Waldflächen vor-

gesehen würde, um in unmittelbarer Nähe zum Eingriff wieder Wald zu erhalten (der von den ELW umgesetzt, als Ersatzaufforstung dienen könnte).

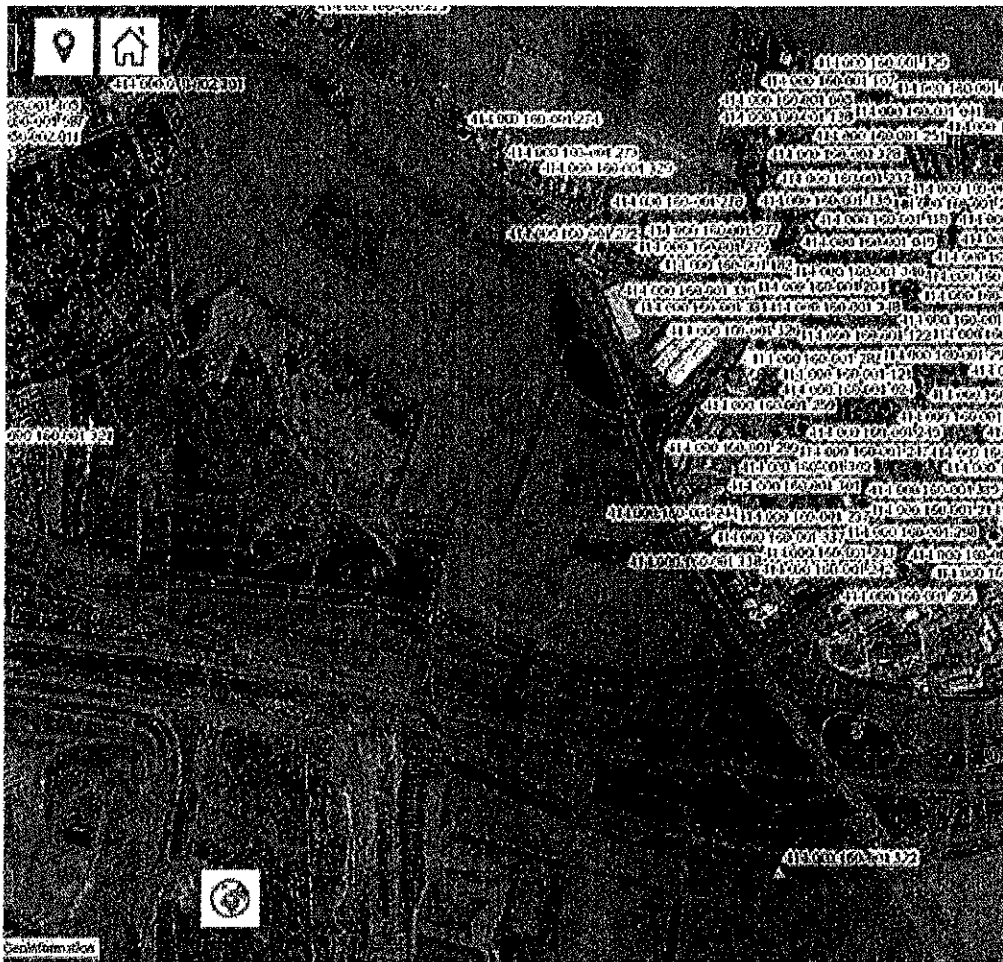
Von Seiten der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** wird ausgeführt:

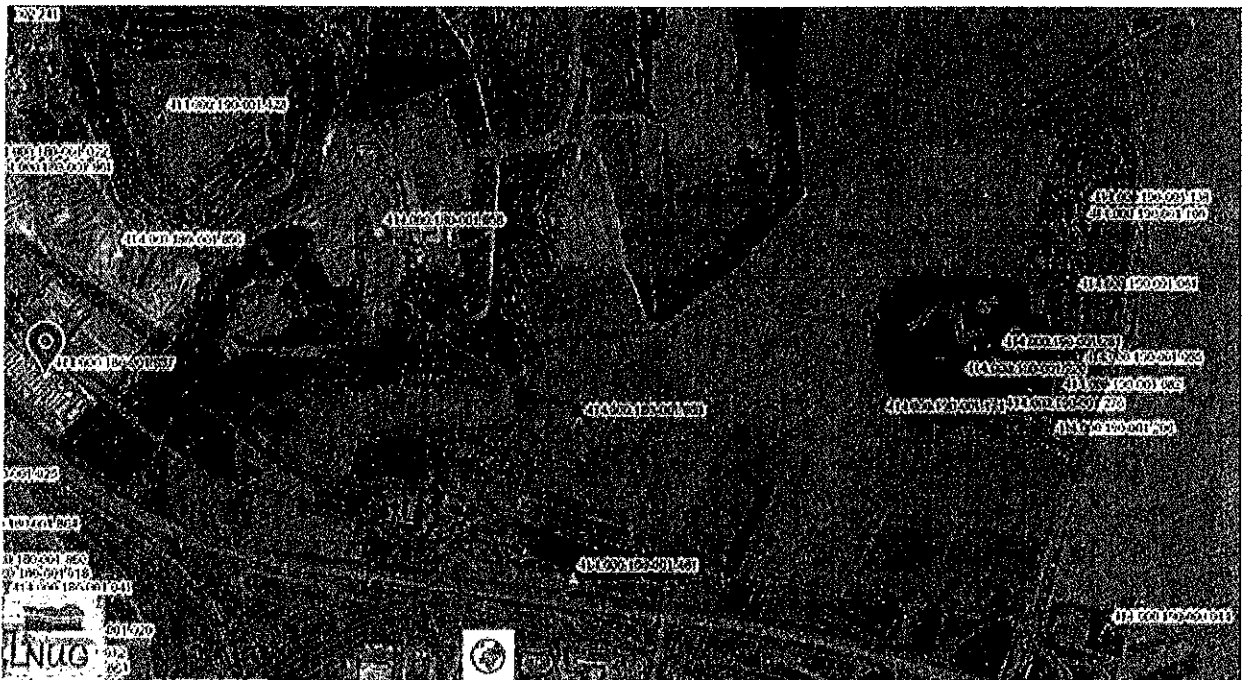
Grundwasser, Bodenschutz

Boden

Im Planungsgebiet befinden sich die folgenden Altstandorte und Altablagerungen. Die Lage der Standorte ist aus dem angefügten Lageplan ersichtlich:

Altis Nummer	Art der Fläche	Status der Fläche	Arbeitsname/Validierungsergebnis/Betriebe/Auffüllung
414.000.160-001.322	Altablagerung	Altlastenverdächtige Fläche	Obere Käsmühle; Deponie für Erdaushub und Bauschutt
414.000.190-001.461	Altablagerung	Altlastenverdächtige Fläche	Altablagerung Unterer Zwerchweg II;
414.000.180-001.853	Altablagerung	Altlast-in der Sanierung	Firmeneigene Deponie Petersberg, Werk Albert; Bauschutt, Hausmüll u.v.m.
414.000.180-001.858	Altstandort	Altlastenverdächtige Fläche	Dyckerhoff AG Teilbereich Südost; Brecheranlage / Transportunternehmen/ Lager für Zementprodukte/
414.000.190-001.281	Altstandort	Fläche nicht bewertet	92-Fort Biehler Wiesbaden Kastel/ Pionier Landeübungsplatz/ Kaserne
414.000.190-001.171	Altstandort	Adresse/Lage validiert	Validierungsergebnis: Ortsbesichtigung empfohlen; Herstellung von Betonsteinen und -Platten
414.000.190-001.055	Altstandort	Adresse/Lage validiert	Zylinderschleiferei, Validierungsergebnis: Lage bestätigt, Bewertung aus Ortsbesichtigung positiv, Lage bestätigt, rel. Umfang möglich; Baggerbetrieb/ Einzelhandel in gebrauchten Motoren/Einzelteilen
414.000.190-001.082	Altstandort	Adresse/Lage validiert	Validierungsergebnis: Lage bestätigt, Bewertung aus Vorprüfung negativ, wegen BK 3-5 beibehalten, EH mit Kohlen und Brennholz
414.000.190-001.109	Altstandort	Adresse/Lage validiert	Ehemaliges Tiefbauunternehmen, Validierungsergebnis: Lage bestätigt, Bewertung aus Vorprüfung negativ, wegen BK 3-5 beibehalten; Transportunternehmen
414.000.190-001.276	Altstandort	Adresse/Lage validiert	Validierungsergebnis: Lage bestätigt, Bewertung aus Vorprüfung negativ, wegen BK 3-5 beibehalten; Zimmerer Handwerk, Handel mit Schrott; Vermittlung von KFZ
414.000.190-001.220	Altstandort	Fläche nicht bewertet	Validierungsergebnis: Lage bestätigt, Bewertung aus Vorprüfung negativ, wegen BK 3-5 beibehalten; Sammeln von Altpapier, Eisen und Stahlschrott
414.000.190-001.206	Altstandort	Adresse/Lage validiert	Validierungsergebnis: Lage bestätigt, Bewertung aus Vorprüfung negativ, wegen BK 3-5 beibehalten; Kunstschmiede
414.000.190-001.061	Altstandort	Adresse/Lage validiert	Vorprüfung AFR: 2010/2011: UMGIS: Löschen (Wohnhaus, nur geringer Umfang oder woanders ausgeübt); Baustoff Großhandel
414.000.190-001.138	Altstandort	Adresse/Lage validiert	Vorprüfung AFR: 2010/2011: UMGIS: Löschen (Wohnhaus, geringer Umfang); Großhandel und Einzelhandel mit Reinigungsmitteln





Durch die vorliegende Kartengrundlage kann in diesem Schritt ein Hinweis auf die oben aufgeführten 3 Altablagerungen und 11 Altstandorte gegeben werden. Hiervon haben zwei Altablagerungen den Status „Altlastenverdächtige Fläche“ sowie eine Altablagerung den Status „Altlast/ in der Sanierung“. Die bislang nicht bewerteten Altstandorte wurden bis auf einen Standort durch die Stadt Wiesbaden validiert.

Im Rahmen der weiteren Planung der Gebietsentwicklung Ostfeld/Kalkofen ist es erforderlich, Altstandorte und Altablagerungen zu berücksichtigen und bei einer Baugebietsausweisung hierauf hinzuweisen. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt nach Vorlage der endgültigen Planung.

Grundwasser

Aus Sicht des Bereiches Grundwasser nehme ich zu dem Projekt Gebietsentwicklung „Ostfeld/Kalkofen“ wie folgt Stellung:

Die Gebietsentwicklung ist in einen Gewerbe- und Wohnbereich gegliedert. Wenn das Gebiet insgesamt entwickelt worden ist, werden sich ca. 10.000 Menschen dort aufhalten. Eine gesicherte Wasserversorgung einschließlich Brandschutz ist sicher zu stellen. Da sich im östlichen Bereich von der Landeshauptstadt Wiesbaden keine Wassergewinnungsanlagen der Hessenwasser befinden und als nächste mögliche Wassergewinnungsanlage die Petersaue der Landeshauptstadt Mainz vorhanden ist, ist es aus meiner Sicht unerlässlich ein fundiertes Wasserversorgungskonzept auszuarbeiten und den Genehmigungsunterlagen beizufügen. In dem Wasserversorgungskonzept muss enthalten sein, die benötigte Wassermenge für das Gesamtgebiet für den Normalverbrauch und für den Spitzenbereich. Die klimatischen Verhältnisse und Veränderungen sind zu berücksichtigen. Ist gegebenenfalls für das Gebiet an eine getrennte Grauwassernutzung und Trinkwassernutzung gedacht? Wenn ja, wie wird diese aussehen? Welche Konzepte werden zur

Wassereinsparung geplant? Werden für die Grundstücksbewässerung Zisternen geplant? Wenn aus Ihrer Sicht noch weitere Sachverhalte zu berücksichtigen sind, sind diese gerne im Wasserversorgungskonzept aufzunehmen. Je ausführlicher das Konzept ist, um so einfacher wird anschließend die Prüfung.

Ich biete an, mit Ihnen ein Fachgespräch zu führen, wo das Spektrum des Wasserversorgungskonzeptes diskutiert werden kann.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Im gegenwärtigen Planungsstand können aus abwassertechnischer Sicht nur allgemeine Aussagen getroffen werden.

Gemäß § 55 Abs.2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 1.3.2010 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser am Anfallsort verwertet werden.

Niederschlagswasser innerhalb eines Bebauungsplangebietes ist Abwasser und ist, kann es nicht genutzt werden, i.d.R. dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen. Inwieweit es dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden sollte, ist im Zulassungsverfahren (Einleiteerlaubnis) durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen zu klären.

Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Befestigung der Verkehrsflächen und Regenwassersammlung, Regenwasserrückhaltung und - vor allem - Nutzung, sind geeignete Mittel, damit der vom Grundstück im Regenfall abfließende Oberflächenabfluss den natürlichen Oberflächenabfluss nicht wesentlich übersteigt.

Für die ggf. vorgesehene Einleitung des Niederschlagswassers über einen Regenwasserkanal in ein Oberflächengewässer oder die Versickerung von Niederschlagswasser (zentral oder dezentral) ist eine Zulassung (Einleiteerlaubnis) erforderlich. Sie ist bei der Oberen Wasserbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.3, zu beantragen.

Abfallwirtschaft

Die nachfolgenden Ausführungen sind als Hinweise und Anregungen im Planungsprozess und nicht als förmliche Stellungnahme zu verstehen und heben nur auf die Aspekte ab, die zum jetzigen Planungsstand bekannt sind.

Aspekte aus Sicht immissionsschutzrechtlich genehmigter Abfallanlagen

Bei der Entwicklung der Flächen Kalkofen und Ostfeld sollten die nachfolgenden Gewerbeflächen und Betriebe berücksichtigt werden.

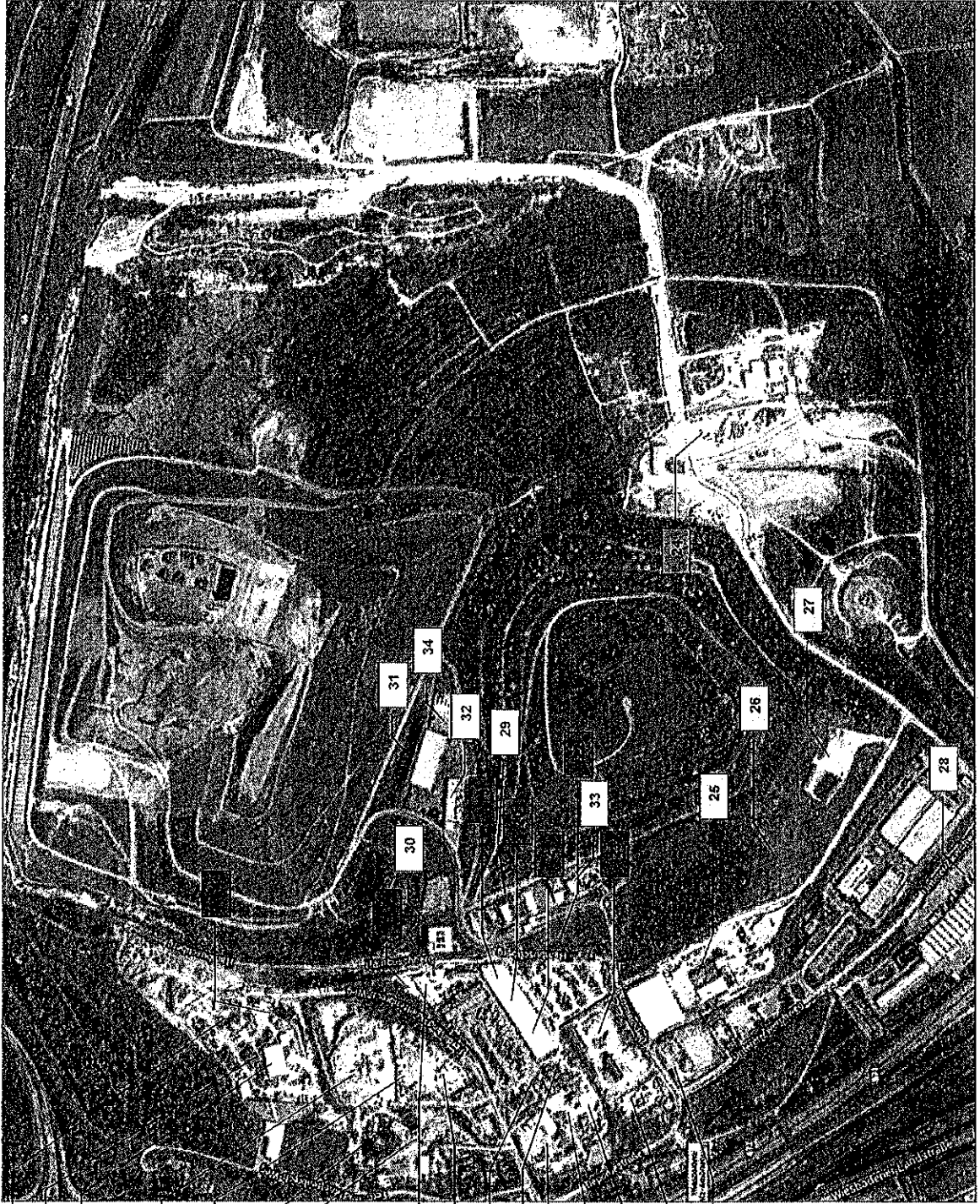


Bebauungsplan „Müllzerkleinerungsanlagen 1. Änderung
Genehmigt mit Erlass vom 37. März 1981, Az.: VC 21-61 d 04/15-10/81 -----

Bebauungsplan 1993/2 „Abfallverwertungszenrum“ -----
„Fläche für die Abfallentsorgung-Abfallverwertungszenrum“

Bebauungsplan 2010 / 01 „Recyclinganlage Dyckerhoffbruch“ im Ortsbezirk Amöneburg

Übersicht Detailplan mit Anlagen



- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32
- 33
- 34

Anlagen und Betriebe im Gewerbegebiet Dyckerhoffbruch

Nr.	Anlage	Betreiber	Standort der Anlage	Bemerkung
1	Bauschuttaufbereitung	Mineral Baustoff GmbH	Ferdinand-Knettenbrech-Weg 20 65205 Wiesbaden	
2	ARAN-Anlage (Aufbereitung teerhaltiger Straßenaufbruch)	Mineral Baustoff GmbH	Ferdinand-Knettenbrech-Weg 20 65205 Wiesbaden	
3	Lager für gefährliche Abfälle (Gleis-schotter, Straßenaufbruch)	Mineral Baustoff GmbH	Ferdinand-Knettenbrech-Weg 20 65205 Wiesbaden	
4	Asphaltmischanlage	Deutsche Asphalt GmbH	Ferdinand-Knettenbrech-Weg 20 65205 Wiesbaden	Dez. 43.1
5	Bauschuttanlage	Knettenbrech & Gurdulic Service GmbH	Ferdinand-Knettenbrech-Weg 8 65205 Wiesbaden	
6	Abfallsortierplatz (EBS-Herstellung, Altholzaufbereitung)	Knettenbrech + Gurdulic Service GmbH & Co. KG, Wiesbaden	Ferdinand-Knettenbrech-Weg 10a 65205 Wiesbaden	
7	Teerlager (Straßenaufbruch)	Südhessische Asphaltmischwerke GmbH & Co. KG	Ferdinand-Knettenbrech-Weg 2 65205 Wiesbaden	Dez. 43.1
8	Asphaltmischanlage	Südhessische Asphaltmischwerke GmbH & Co. KG	Ferdinand-Knettenbrech-Weg 65205 Wiesbaden	Dez. 43.1
10	Abfallsortierplatz (EBS-Herstellung, Altholzaufbereitung)	Knettenbrech & Gurdulic Service GmbH	Ferdinand-Knettenbrech-Weg 10 65205 Wiesbaden	
11	Containerstellplatz Nr. 2	Knettenbrech & Gurdulic Service GmbH	Ferdinand-Knettenbrech-Weg 10a 65205 Wiesbaden	
12	Containerstellplatz Nr. 1	Knettenbrech & Gurdulic Service GmbH	Ferdinand-Knettenbrech-Weg 10 65205 Wiesbaden	
13	Containerstellplatz	Knettenbrech + Gurdulic Service GmbH & Co. KG, Wiesbaden	Ferdinand-Knettenbrech-Weg 7a 65205 Wiesbaden	
14	Holzackschnitzelherstellung	REMONDIS	Ferdinand-Knettenbrech-Weg 7 65205 Wiesbaden	

Nr.	Anlage	Betreiber	Standort der Anlage			Bemerkung
15	Metallrecycling	Knettenbrech + Gurdulic Metallrecycling GmbH, Wiesbaden	Ferdinand-Knettenbrech-Weg 7a	65205	Wiesbaden	
16	Bauschuttaufbereitungsanlage	Knettenbrech + Gurdulic Service GmbH & Co. KG, Wiesbaden	Ferdinand-Knettenbrech-Weg 7a	65205	Wiesbaden	
17	Bauschuttaufbereitung	Olaf Conrad Erdbau- und Abbrucharbeiten	Deponiestraße 10	65205	Wiesbaden	
18	Boden- und Grünschnitzaufbereitung	Olaf Conrad Erdbau- und Abbrucharbeiten	Deponiestraße 9	65205	Wiesbaden	
19	Wertstoffsortieranlage (gelber Sack, Papier/Pappe)	Knettenbrechn & Gurdulic Service GmbH	Ferdinand-Knettenbrech-Weg 10	65205	Wiesbaden	
20	Ballenpresse und Aufgabeband (Kunststoffballenpresse, E-Schrottlager)	Knettenbrech & Gurdulic Service GmbH	Ferdinand-Knettenbrech-Weg 10	65205	Wiesbaden	
21	Holzhalle (Altholzaufbereitung), Erstbehandlung für Elektroschrott	Knettenbrech + Gurdulic Metallrecycling GmbH, Wiesbaden 1)	Ferdinand-Knettenbrech-Weg 10	65205	Wiesbaden	
22	Biomasseheizkraftwerk	ESWE Bioenergie	Deponiestraße 14	65205	Wiesbaden	Dez. 43.2
23	Bauschuttufbereitung	Wistra GmbH & Co. KG	Deponiestraße 12	65205	Wiesbaden	
24	Bauschuttufbereitung, Grünschnittplatz	DBW Recycling GmbH & Co.KG	Unterer Zwerchweg 110	65205	Wiesbaden	
25	Kalksandsteinwerk	KG Kalksandsteinwerk Wiesbaden GmbH & Co	Deponiestraße 11	65205	Wiesbaden	keine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem BlmSchG
26	Schlackeaufbereitung	GET GmbH	Unterer Zwerchweg 18	65205	Wiesbaden	
27	Bauschuttufbereitung	Knettenbrech + Gurdulic Service	Unterer Zwerchweg	65205	Wiesbaden	

Nr.	Anlage	Betreiber	Standort der Anlage		Bemerkung
28	TNT	GmbH & Co. KG, Wiesbaden TNT Express GmbH	Unterer Zwerchweg 111	65205 Wiesbaden	keine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem BImSchG
29	Verbr.anlage Motoren 1 bis 6.1	ELW	Auf der Deponie	65205 Wiesbaden	Dez. 43.2
30	Mineralmischwerk	Mineralmischwerk Wiesbaden GmbH	Deponiestraße 16	65205 Wiesbaden	
31	Hausmüllumschlaganlage	ELW	Auf der Deponie	65205 Wiesbaden	
32	Umschlaganlage für Papier und Glas	ELW	Auf der Deponie	65205 Wiesbaden	
33	Recyclinghof ELW	ELW	Auf der Deponie	65205 Wiesbaden	
34	KMF-Pressen	ELW	Auf der Deponie	65205 Wiesbaden	

Welche Auswirkungen die Emissionen, Schall, Staub und Geruch, von den Betrieben aus den ausgewiesenen Gewerbeflächen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen Kalkofen und Ostfeld haben, sollte im Bauleitplanverfahren durch entsprechende Sachverständige abgeklärt werden. Insbesondere sollte der Bestandschutz der bau- und immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen beachtet werden. Unter Umständen könnte eine heranrückende Wohnbebauung für die Gewerbetreibenden dazu führen, dass die Anlagen in einem nicht unerheblichen Umfang nachgerüstet werden müssen. Durch die Nachrüstung einer nach dem Stand der Technik genehmigten Anlagen kommen im Regelfall auf den betroffenen Betreiber sehr hohe Kosten zu.

Deponiespezifische Belange

- Bei der Festlegung von Wohngebieten ist ein Mindestabstand zum planfestgestellten Deponiegelände von 300 m einzuhalten (vgl. Nr. 144 Abstandserlass Nordrhein-Westfalen, Stand: 6.06.2007). Die Anwendung des Abstandserlasses in der Planungspraxis ist durch die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit mehrfach höchstrichterlich bestätigt worden (beispielhaft dazu OVG NRW Urteil vom 30.9.2005 - 7D142/04NE-).
- Das planfestgestellte Deponiegelände sollte durch eine mindestens 5 m breite Schutzpflanzung im Randbereich von den sonstigen im Ostfeld geplanten Nutzungen abgeschirmt werden (Verbesserung des Landschaftsbildes, Rückhaltung von Staubemissionen, sonstiger Schutz vor Belästigungen) ggf. auch als bepflanzter Sichtschutzwall oder als Windschutzpflanzung (VDI 3790 Blatt 2).

Immissionsschutz

Von Seiten des Immissionsschutzes gibt es keine Hinweise und Anregungen zum jetzigen Zeitpunkt.

Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Bergaufsicht

Da im Plangebiet „Ostfeld/Kalkofen“ Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten von jeweils mehr als 50 ha betroffen sind, wird die Beteiligung des HLNUG empfohlen.

Der Fachbeitrag der **Oberen Naturschutzbehörde** liegt mir noch nicht vor. Er wird voraussichtlich Anfang nächster Woche nachgereicht werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag





Regierungspräsidium Darmstadt. 64278 Darmstadt

Stadtentwicklungsgesellschaft
Wiesbaden mbH
Konrad-Adenauer-Ring 11
65187 Wiesbaden

Unser Zeichen: [REDACTED]
Ihre Nachricht vom: 27. November 2018
Ihre Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Zimmernummer: [REDACTED]
Telefon/ Fax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Datum: 20. Februar 2019

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie wissen, wird die Planung des Gebiets „Ostfeld/Kalkofen“ in zahlreichen Punkten nicht an die **Ziele der Raumordnung** angepasst sein, sodass ein Abweichungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz in Verbindung mit § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz durchzuführen sein wird. Gegenstand dieses Abweichungsverfahrens sollte der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans sein. Gute Erfahrungen hat mein Dezernat III 31.2 zuletzt bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans einer Nachbarkommune damit gemacht, das erforderliche Abweichungsverfahren zwischen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung (gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB-) und der weiteren Bürger- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen des für die Realisierung der Planung „Ostfeld/Kalkofen“ durchzuführenden Abweichungsverfahrens wird es entscheidend darauf ankommen, den Wohnungsbedarf und -daraus abgeleitet - den Wohnbauflächenbedarf sowie den Bedarf an gewerblichen Bauflächen substantziell und nachvollziehbar zu prognostizieren. Dabei wird insbesondere auf das Innenentwicklungspotenzial der Landeshauptstadt Wiesbaden einzugehen sein. Soweit dabei von Dichtewerten ausgegangen wird, die hinter der derzeitigen Zielvorgabe des Ziels Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von 60 Wohneinheiten je Hektar zurückbleiben, ist dies städtebaulich zu begründen. Sollte die Landeshauptstadt Wiesbaden von der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte des IWU - Institut Wohnung und Umwelt - vom 6. April 2017 abweichen, ist dies ebenfalls substantiiert und nachvollziehbar zu begründen. Anhand des so

Regierungspräsidium Darmstadt
Hilpertstraße 31
64295 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Hilpertstraße (Buslinie K)



ermittelten Flächenbedarfs ist schließlich eine Alternativenprüfung durchzuführen, die aufzeigt, dass und warum der prognostizierte Flächenbedarf nicht an anderer Stelle mit geringeren Raumwiderständen verwirklicht werden kann.

Auch wenn die vorbezeichneten Darlegungen erst im Rahmen des Abweichungsverfahrens relevant werden, möchte ich Ihr besonderes Augenmerk gleichwohl auf die nachstehende Stellungnahme meines Dezernates V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) – lenken. Danach steht und fällt die von der Landeshauptstadt Wiesbaden beabsichtigte Planung mit der Entlassung eines Großteils der Flächen aus dem im Planbereich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet. Wie das Dezernat V 53.1 dargelegt hat, sind die oben skizzierten Fragen auch insoweit von entscheidender Bedeutung. Sie sollten daher meines Erachtens vordringlich beantwortet werden.

Ich rege an, die genannten Unterlagen in enger Abstimmung – gerne im persönlichen Gespräch – zu erstellen.

Aus **naturschutzfachlicher Sicht** wird zunächst darauf hingewiesen, dass eine detaillierte Stellungnahme erst dann möglich ist, wenn eine konkrete Flächenplanung vorliegt und das Stadium der konzeptionellen Vorplanung verlassen wurde. Gleichwohl bestehen bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu dem beim Infoterminal am 18. Dezember 2018 dargestellten Vorzugsszenario A „Stadtteil am Fort Biehler“ (ca. 131 ha Bruttobaufläche, 97 ha Nettobaufläche, bestehend aus den drei Planflächen A, B1 und B2) erhebliche Bedenken. Diese erheblichen Bedenken sind im Zuge der weiteren Planung und bei der Erstellung der Beurteilungsgrundlagen über die Erfüllung der Festlegungsvoraussetzungen nach § 165 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Planfläche A (Stadtquartier) und Planfläche B1 (Gewerbe/Dienstleistungen) werden vollständig vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Stadt Wiesbaden“ überlagert. Die Erfüllung des Schutzzweckes gemäß § 2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“ vom 24. September 2010 (Staatsanzeiger –StAnz- 41/2010, S. 2289), berichtigt durch Verordnung vom 17. November 2010 (StAnz 48/2010, S. 2608) ist mit einer Überbauung unvereinbar. Für die Überplanung des Landschaftsschutzgebietes ist ein Teillösungsverfahren erforderlich. Hierfür ist die Obere Naturschutzbehörde zuständig. Das höherrangige Ordnungsrecht kann im Zuge der Abwägung in der kommunalen Planung nicht überwunden werden. Da insbesondere die Alternativlosigkeit der städtebaulichen Planung weder im Untersuchungsgebiet „Ostfeld/Kalkofen“ noch im Stadtgebiet Wiesbaden nachgewiesen wurde, kann gegenwärtig eine Teillösung nicht in Aussicht gestellt werden.

Dem Gutachten von Empirica (September 2018) zur Flächenbedarfsprognose kann keine Begründung der Lage und Dimensionierung der Planflächen und zu den im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden geprüften Alternativen entnommen werden. Insbesondere bleibt offen, inwieweit zur Deckung des „Flächenbedarfs“ vorrangig zu prüfende Handlungsoptionen zur besseren Nutzung bereits vorhandener Flächen mittels Umbau, Erneuerung und/oder Ergänzung vorhandener Strukturen (z.B. Nutzung von Brach- und Konversionsflächen, Innenraumentwicklung durch Nachverdichtung oder neue Wohnkonzepte) im Planungsprozess berücksichtigt wurden. Hinzu kommt, dass durch das Ergebnis des Gutachtens von Empirica (Seite 73) *„trotz Hoffnung auf ein induziertes Wachstum [ist] das Gebiet*

Ostfeld/Kalkofen vergleichsweise groß“ die Frage aufgeworfen wird, ob tatsächlich Planflächen in der dargestellten Dimension benötigt werden.

Planfläche B2 (Gewerbe/Industrie) befindet sich im Bereich des ehemaligen Steinbruchs Kastel. Ca. 50 % der dortigen Flächen weisen wertvolle Lebensräume auf, die sich nach Aufgabe der Steinbruchnutzung entwickelt haben (Brachflächen, Stillgewässer, Gräben). Durch die Festlegungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Recyclinganlagen Dyckerhoffbruch“ aus dem Jahr 2010 werden diese Flächen dauerhaft für den Biotop- und Artenschutz gesichert. Insofern müssen insbesondere die aus artenschutzrechtlichen Gründen erfolgten Festlegungen dieses Bebauungsplans bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden.

Aus dem Kurzgutachten des Büros für angewandte Landschaftsökologie vom Oktober 2018 geht hervor, dass durch die Planflächen A und B1 vor allen Dingen Arten der Feldflur wie Feldlerche und Rebhuhn betroffen werden. Die Bewertung der artenschutzrechtlichen Konflikteinschätzung in Bezug auf die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) mit „mittel“ ist mangels Erläuterungen nicht nachvollziehbar. Dies gilt insbesondere deshalb, weil durch die Planung der Flächen A und B1 ca. 2/3 der Population der Feldlerche betroffen wird und nicht erkennbar ist, ob und wenn ja wie, die entsprechenden artenschutzrechtlichen Konflikte gelöst werden können. Auch wenn die Bewertung für die Planfläche B2 im Ansatz nachvollziehbar ist, fehlen auch hier Aussagen zu den Lösungsmöglichkeiten. Hier würde es unter anderem zu einer Betroffenheit von Gehölzarten (z.B. Grünspecht und Gartenrotschwanz), Offenlandarten (z.B. Stieglitz, Steinschmätzer, Zauneidechse), Gewässerarten (z.B. Kreuzkröte, Zwergtaucher) und Röhrichtarten (z.B. Teichrohrsänger) kommen.

Wie bereits mitgeteilt, befinden sich im Untersuchungsbereich rechtlich gebundene Kompensationsflächen, denen im Zuge der weiteren Planungen Rechnung zu tragen ist (siehe orangefarbene Signatur in der Anlage). Da keine flurstücksgenaue Planung vorliegt, konnte diesbezüglich kein Abgleich vorgenommen werden.

Insgesamt ist damit gegenwärtig aus landschaftsschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Gründen nicht erkennbar, dass die Planung des Vorzugszenarios realisierungsfähig ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Anlage

Anlage: Natureg-Auszug mit grober Kennzeichnung des Untersuchungsbereichs

Erläuterung: Die Abgrenzung des LSG „Stadt Wiesbaden“ ist durch die grüne Schraffur (waagrecht) gekennzeichnet. In orangefarbener Signatur sind Kompensationsflächen dargestellt.

