

ANLAGE 1 ZUR AUSLOBUNG - RAHMENBEDINGUNGEN

EUROPAWEITER OFFENER ZWEIPHASIGER STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER IDEENWETTBEWERB ALS KOOPERATIVES VERFAHREN



STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMASSNAHME „OSTFELD“
WIESBADEN

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung	3	5.5	Mainz-Amöneburg.....	17
I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO).....	3	5.6	Südost.....	18
1 Städtebauliche Verhältnisse im Wettbewerbsgebiet	3	5.7	Biebrich	18
2 Lage und Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets.....	4	5.8	US Army Airbase Erbenheim	19
3 Teilräume und Landschaftsbild	6	5.9	Deponie Dyckerhoffbruch	20
3.1 Nördlich A66 und westlich von Erbenheim – Bereich Kalkofen	6	II. RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETS		31
3.2 Südlich A66 – Bereich Ostfeld	8	1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	.21	
3.3 Verkehrliche Erschließung.....	9	2 Landesentwicklungsplan.....	.21	
3.3.1 Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV)	9	3 Regionalplanung.....	.23	
3.3.2 ÖPNV	9	3.1 Fortschreibung des Regionalplans ab 2018	23	
3.3.3 Fuß- und Radverkehr	9	4 Flächennutzungsplan24	
3.4 Denkmalschutz und historische Kulturlandschaft	11	5 Landschaftsplanerische Ausweisung24	
3.4.1 Fort Biehler	11	6 Fachplanungen27	
3.4.2 Hessler Hof.....	11	6.1 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	27	
3.4.3 Erbenheimer Warte und Mainzer Landwehr	11	6.2 Kernaussagen zur Mobilität	27	
3.4.4 Kalkofen	12	6.3 Planung Radschnellweg Wiesbaden-Frankfurt (FRM 3).....	27	
4 Aktuelle Nutzungen und vorhandene bauliche Anlagen.....	13	6.4 Wallauer Spange – „Hessen Express“	28	
4.1 Siedlung „Am Fort Biehler“	13	6.5 Aartalbahn	29	
4.2 „Biehler Wäldchen“	13	6.6 Nahverkehrsplan (NVP)	29	
4.3 Landwirtschaftliche Nutzung	13	7 Sonstige städtische Planungen29	
4.4 Besondere Biotope	13	7.1 „Wiesbaden 2030+“ - Integriertes Stadtentwicklungskonzept	29	
4.5 Freizeiteinrichtungen	14	7.2 Rhein.Main.Ufer-Konzept.....	30	
4.6 Hessler Hof.....	14	III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE		31
4.7 Vereinsgelände Cyperus 1901 e.V. und Tierpark Mainz-Kastel e.V.	14	1 Natur- und landschaftsschutzrechtliche Bestandsaufnahme, Arten- und Biotop-schutz	31	
5 Nutzungen u. Baustrukturen im Umfeld ..	14	1.1 Naturräume	31	
5.1 Erbenheim.....	14	1.2 Potenziell natürliche Vegetation.....	31	
5.2 Domäne Mechtildshausen.....	15	1.3 Biotopstrukturen	31	
5.3 Mainz-Kastel.....	15	1.4 Arten- und Biotopschutz	35	
5.4 Gewerbegebiet Petersweg.....	17			

INHALTSVERZEICHNIS

2	Böden/geologische Situation	47	3.5	Weiterführende Schulen	71
2.1	Geomorphologie und Geologie	47	4	Ausstattung mit Sportstätten	71
2.2	Geotope und Fossilien	47	5	Sonstige soziale Rahmenbedingungen	72
2.3	Böden.....	47			
3	Vorhandensein von Kampfmitteln/ Altlasten	48	V. GEWERBLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	73	
3.1	Kampfmittel	48	1	Nachfragesituation	73
3.2	Altlasten	48	2	Fortschreibung Einzelhandelskonzept	74
4	Entwässerungssituation	51			
4.1	Entwässerungssituation Dyckerhoffbruch/Grund- und Oberflächenwasser	51	VI. STANDORTENTWICKLUNG HESSENARCHÄOLOGIE	76	
5	Entwässerungssituation Abwasser	52			
6	Wasserhaushalt	53	VII. RÜCKBLICK	77	
6.1	Oberflächengewässer.....	53	1	Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	77
7	Grundwasser - Hydrogeologie	53	2	Der Beteiligungsprozess und seine Ergebnisse	78
7.1	Wasserschutzgebiete	54	3	Darstellung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme als Grundlage der Planung	79
8	Klimatische Verhältnisse und gesamtstädtische Klimastudie mit Vertiefungsbereich Ostfeld	54	4	Vom Entwicklungsszenario zum Strukturkonzept	80
8.1	Allgemeine stadtklimatische Situation....	54	4.1	Entwicklungsszenario 1 „Stadtquartier Am Fort Biehler“	80
8.2	Spezielle stadtklimatische Situation	57	4.2	Bewertung Entwicklungsszenario 1	82
9	Temperaturbezogene Auswirkungen des Klimawandels	59	4.3	Vorzugsszenario A.....	82
10	Immissionssituation	60	4.4	Strukturkonzept.....	84
10.1	Lärmbelastung	60	4.5	Anpassungen der Baufelder des Strukturkonzepts im Vorfeld des Wettbewerbs	86
11	Versorgungsinfrastruktur	66			
11.1	Versorgungsnetze.....	66			
IV. SOZIALE VERHÄLTNISS IM WETTBEWERBSGEBIET UND UMFELD	31			Workshops zur Vorbereitung der Auslobung	87
1	Bevölkerungs- und Sozialstruktur	67			
2	Wiesbadener Wohnungsmarkt	67	ANHANG		
2.1	Sozialgeförderter Wohnungsbau	69	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	89	
3	Soziale Einrichtungen	69	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	94	
3.1	Kindertagesstätten.....	70	TABELLENVERZEICHNIS	95	
3.2	Jugendeinrichtungen	70			
3.3	Angebote für Seniorinnen und Senioren	71			
3.4	Grundschulen	71			

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

VORBEMERKUNG

Die Anlage 1 „Bestandsaufnahme und Analyse“ geht nachfolgend detailliert auf die in Kapitel B3 „Einführung in das Wettbewerbsgebiet“ der Auslobung angesprochenen Rahmenbedingungen sowie umfangreichen fachlichen Gutachten und Voruntersuchungen zum Ostfeld ein. Darüber hinaus wird die Planungshistorie der SEM skizziert.

BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

Das folgende Kapitel beschreibt die gegenwärtige, räumlich-strukturelle und städtebauliche Situation des in Abbildung 3 dargestellten Wettbewerbsgebiets und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung. Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse erfolgten auf Basis von bereits vorhandenen Unterlagen, die entweder allgemein verfügbar sind oder der Landeshauptstadt Wiesbaden bzw. anderen Beteiligten der Planung vorlagen.

1 Städtebauliche Verhältnisse im Wettbewerbsgebiet

Wiesbaden, die Landeshauptstadt des Bundeslandes Hessen, liegt in Südhessen im Regierungsbezirk Darmstadt. Im Westen und Norden grenzt der Rheingau-Taunuskreis, im Osten der Main-Taunus-Kreis und im Süden Rheinland-Pfalz mit der Landeshauptstadt Mainz an. Die Grenze zwischen Wiesbaden und Mainz bildet der Rhein.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist eines der zehn Oberzentren in Hessen und mit über 280.000 Einwohnern (282.903, Stand 30.06.2022, Hessisches Statistisches Landesamt) die zweitgrößte Stadt Hessens nach Frankfurt am Main.

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von etwa 20.300 ha. Zusammen mit der angrenzenden rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz bildet Wiesbaden ein länderübergreifendes Doppelzentrum in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main.



Abbildung 1: Übersichtskarte LK in Hessen

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

Wiesbaden ist stadträumlich gegliedert in die Innenstadt mit dem historischen Stadtkern und den gründerzeitlichen Stadterweiterungen, die in aufgelockerte Villengebiete münden. Im Norden, Osten und Westen ist Wiesbaden von kleineren und größeren Vororten umgeben, die sich aufgrund der topographischen Bedingungen unterschiedlich darstellen. Im Süden bestimmt der Rhein die Stadtstruktur. Die am Fluss gelegenen Stadtquartiere sind teils durch transformatorische Strukturen und die auch heute noch bedeutsame Industrie gekennzeichnet. Stadträumlich hat Wiesbaden eine polyzentrische Struktur.

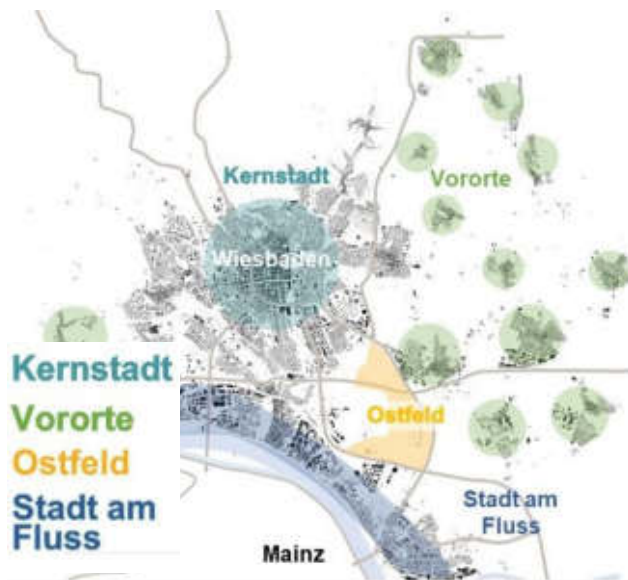


Abbildung 2: Lage des Wettbewerbsgebiets in Wiesbaden

2 Lage und Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets

Das ca. 450 ha große Wettbewerbsgebiet liegt südöstlich der Wiesbadener Innenstadt und tangiert die Stadtteile Erbenheim, Biebrich, Mainz-Amöneburg, Mainz-Kastel und Wiesbaden Südost. Der Bereich weist eine zentrale Lage innerhalb der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main auf und ist verkehrlich sehr gut angebunden. Das Wettbewerbsgebiet wird im Osten durch die B455 und im Süden durch die A671 begrenzt, sowie durch die in Ost-West-Richtung verlaufende A66 horizontal gegliedert. Der Bereich „Kalkofen“ liegt nördlich der A66 und wird im Westen von den Dauerkleingärten

„Kinzenberg“ sowie dem Südfriedhof begrenzt. Am östlichen Gebietsrand liegt die Splittersiedlung „Am Fort Biehler“ mit dem sogenannten „Biehler Wäldchen“. Eine Auffahrt auf die B455 ist in Höhe der Siedlung möglich. Im Westen liegen Industrieanlagen mit Schwerpunkt Abfallentsorgung und Recycling, deren Haldenbildung den Rand des Gebiets definieren. Entlang der A66 im parallel verlaufenden Wäschbachtal liegen Gleisanlagen. Der nächstgelegene Halt der S-Bahn liegt mit Wiesbaden-Ost ca. 2 km von der Mitte des Wettbewerbsgebiets entfernt. Das Gesamtgebiet besitzt ein leichtes Nord-Süd-Gefälle, welches im südlichen Bereich zur A671 stärker abfällt mit direktem Blick zum Rhein.

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

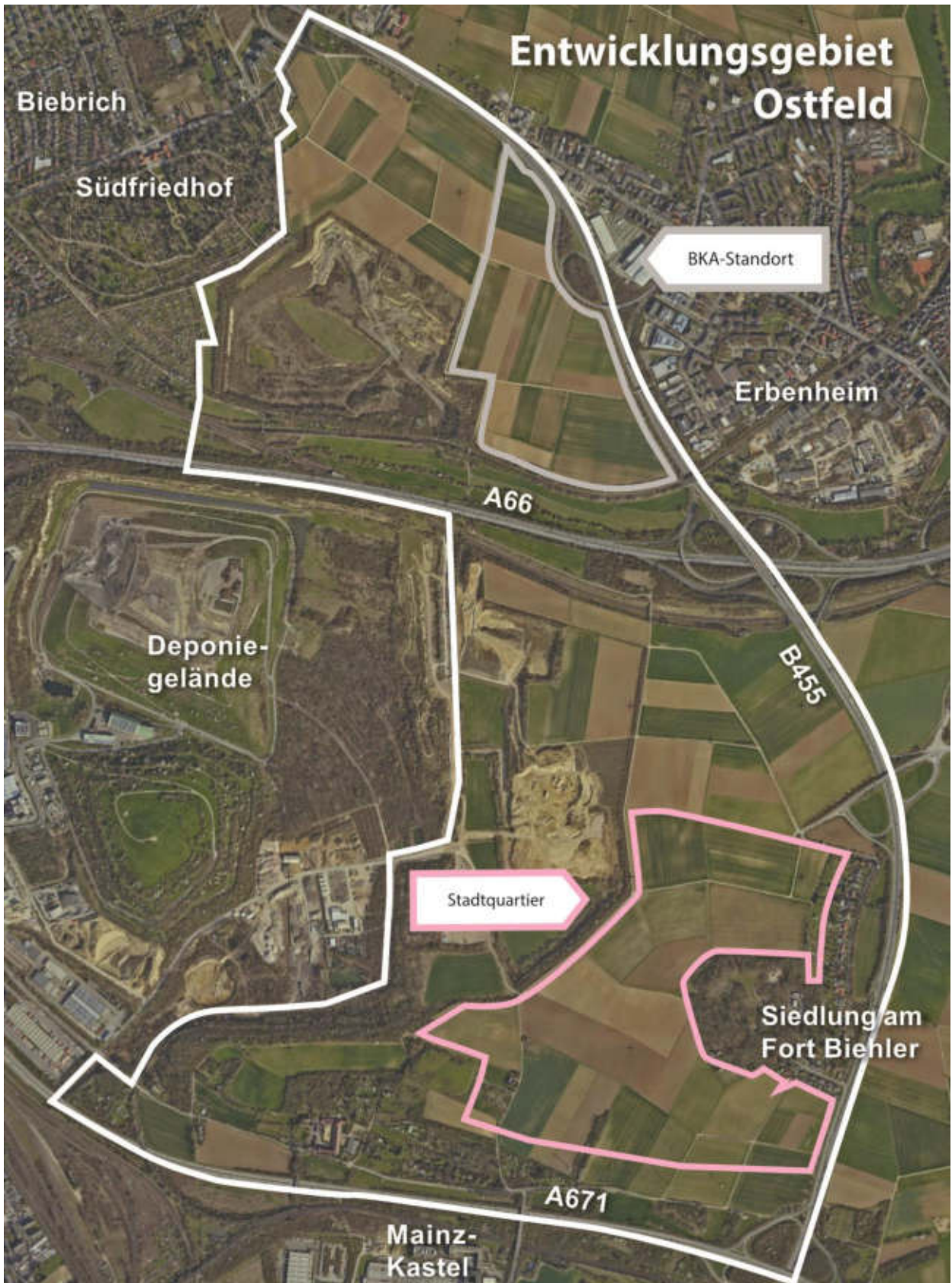


Abbildung 3: Übersichtskarte Abgrenzung des Entwicklungsbereichs / Wettbewerbsgebiets

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

3 Teilräume und Landschaftsbild

Das Wettbewerbsgebiet kann grundsätzlich in zwei Teilräume strukturiert werden, die jeweils nördlich und südlich der A66 liegen, wobei das Wäschbachtal einen naturräumlichen Einschnitt darstellt, der von Autobahn und Bahnschiene flankiert ist.

3.1 Nördlich A66 und westlich von Erbenheim – Bereich Kalkofen

Zwischen dem Südfriedhof und Erbenheim erstreckt sich der nördliche Teil des Wettbewerbsgebiets. Die großflächigen Bereiche des Ländchens prägen mit ihrer Weiträumigkeit das Landschaftsbild des nördlichen Wettbewerbsgebiets. Gemeinsame Charakteristik dieser Flächen ist ihre verhältnismäßig flache Neigung. Das Landschaftsbild der Flachhänge und Ebenen im Ländchen wird vorrangig von der großflächigen Ackernutzung geprägt.

Die von visueller Offenheit gekennzeichnete Agrarlandschaft wird nur durch sehr wenige Gehölze unterbrochen. Die Eigenart dieser Landschaftsbereiche wird ganz entscheidend vom jeweils sichtbaren Hintergrund (bewaldeter Taunus) und dessen Kontrastwirkung mitbestimmt.

Der Wäschbach hat sich deutlich in die mittlere Terrasse eingegraben und bildet einen ausgeprägten Talraum im Mittleren Main-Taunusvorland. Am südlichen Hang hat das Wäschbachtal durch den Abbau im Dyckerhoffbruch seine obere natürliche Begrenzung verloren. Verkehrsstrassen prägen mit Dämmen und großen Kreuzungsbauwerken das Landschaftsbild. Es existieren nur kleinere, vereinzelte bauliche Nutzungen im nördlichen Teilbereich.



Abbildung 4: Wäschbachtal, Grünzug mit Gehölzstrukturen, Luftaufnahme Blickrichtung nach Osten

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)



Abbildung 5: Stadtplan mit Höhenlinien, Höhenlinienraster 5 m

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)



Abbildung 6: Südlicher Bereich, Blickrichtung Norden

3.2 Südlich A66 – Bereich Ostfeld

Der größere Teil des Wettbewerbsgebiets liegt südlich der A66 und westlich der B455. Auch in diesem Bereich nimmt die landwirtschaftliche Nutzung einen großen Raum ein. Das Landschaftsbild wird von außerordentlicher Weiträumigkeit geprägt. Die fernen Kulissen von Hochtaunus und Eppsteiner Horst bilden den nördlichen Rahmen. Im Norden und Nordosten werden sie visuell nur wenig vom Oberen Main-Taunusvorland überragt. Die Petersberger Ebene weist als Besonderheit des Reliefs die geringe Erhebung des kleinen bewaldeten Petersberges auf. Hier steht das ehemalige Fort Biehler eingerahmt vom sogenannten Wäldchen. Östlich an das Wäldchen angrenzend befindet sich die Siedlung „Am Fort Biehler“. Von dort neigt sich das Gelände etwas stärker nach Süden, wodurch zum Wäldchen auf dem Petersberg ein starker Kontrast entsteht, welcher das Landschaftsbild des östlichen Raumes prägt. Die in weiten Bögen geschwungenen Hänge im Süden gliedern die großflächige Terrassen-Landschaft. Sie begrenzen den unteren Bereich der Täler von Rhein und Main und deuten auf den Uferverlauf ehemaliger Flusswindungen hin. Im oberen Teil des Terrassenhanges am Petersberg ermöglicht die Ackernutzung zwischen den dichten, teilweise hohen Gehölzen den weiten Blick vom Petersberg in die Flusstäler.

Im Bereich des Dyckerhoff Kalksteinbruches, der Deponie und den Gewerbeflächen ist das ursprüngliche Landschaftsbild komplett durch den Kalkabbau und abfallwirtschaftliche Nutzungen überformt.

Die Siedlung „Am Fort Biehler“ stellt die größte bauliche Agglomeration im Wettbewerbsgebiet dar. Weitere bauliche Strukturen finden sich im Südwesten des Gebietes. Entlang des „Unteren Zwerchwegs“ liegt die Anlage des Hessler Hofes. Daneben sind auf dem gemeinsamen Gelände des Tierpark Mainz-Kastel und des Cyperus Vereins einige bauliche Anlagen errichtet worden. Entlang der Theuersbornhohl, dem „Oberen Zwerchweg“ und dem „Berstädter Weg“ finden sich weitere Aussiedlerhöfe und Freizeitgärten.

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

3.3 Verkehrliche Erschließung

3.3.1 Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Das Wettbewerbsgebiet ist durch ein differenziertes Straßen- und Wegenetz umgeben. Es wird östlich durch die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B455 begrenzt. Die B455 ist im südlichen Teil durch einen Anschluss („Kastel“) an die A671 angebunden und weiter nördlich mit Hilfe der Anschlussstelle „Erbenheim“ mit der A66 verknüpft sowie im weiteren Verlauf an die B54 in Richtung des Wiesbadener Stadtzentrums angebunden.

Die südlich des Stadtteils Wiesbaden-Erbenheim verlaufende Bundesautobahn A66 teilt das Wettbewerbsgebiet westlich dieses Ortsbezirkes in zwei Teilbereiche Nord (Kalkofen) und Süd (Ostfeld). Der Rhein-Main-Schnellweg (A66) verbindet Wiesbaden mit Frankfurt am Main sowie über das Autobahnkreuz „Wiesbaden“ die europäische Fernstraße E35/ Bundesautobahn A3, die entlang des Frankfurter Flughafens mit der A5 am Frankfurter Kreuz eine weitere wichtige Fernstraßenverbindung verknüpft.

Das Wettbewerbsgebiet ist über die Anna-Birle-Straße vom Gewerbegebiet Petersweg südlich der A671 an das nachgeordnete Straßennetz angeschlossen.

Auf der Höhe der Siedlung Fort Biehler besteht bereits eine Erschließung von der B455 über den Anschluss „Erbenheim-Süd“. Über das im Westen befindliche Gewerbegebiet ist das Wettbewerbsgebiet ebenso verkehrlich angebunden. Die weiteren Erschließungsstraßen im Wettbewerbsgebiet dienen hauptsächlich den Zwecken der Landwirtschaft, einzelnen privaten Grundstückseigentümern und Grundstückseigentümern sowie zu Fuß Gehenden und Radfahrenden.

3.3.2 ÖPNV

Das Wettbewerbsgebiet ist neben den bereits erwähnten Verkehrsstrassen auch durch einige Bahntrassen geprägt. Zum einen wird es durch die ICE-Trasse südlich der A66 in Ost-West-Richtung durchquert, zum anderen von der Ländchesbahn nördlich der A66 auf der Höhe des Wäschbachtals. Ein Regionalbahn-Haltepunkt ist östlich außerhalb des Wettbewerbsgebiets, im Stadtteil Wiesbaden-Erbenheim vorhanden. Dieser ermöglicht eine Verbindung zum Wiesbadener Hauptbahnhof und nach Niedernhausen. Darüber hinaus verlaufen südlich des Wettbewerbsgebiets einige Bahnstrecken, die jedoch gegenwärtig keine Haltepunkte haben. Die nächstgelegenen relevanten Bahnhöfe in diesem Bereich sind die Bahnhöfe „Wiesbaden Ost“ und „Mainz-Kastel“, die sich beide außerhalb des Wettbewerbsgebiets befinden.

Bushaltestellen gibt es bislang nicht innerhalb des Wettbewerbsgebietes. Tangiert wird das Gebiet im südöstlichen Bereich durch die entlang der B455 verlaufende Linie 28 mit einer Haltestelle „Fort Biehler“. Von dort aus verläuft die Linie 28 über Erbenheim und die Innenstadt bis zum Nordfriedhof, in südlicher Richtung über Mainz-Kastel bis nach Mainz. Im nördlichen Bereich des Wettbewerbsgebietes verlaufen einige Buslinien entlang der B455 in Richtung Innenstadt und Erbenheim. An der nächstgelegenen Haltestelle „Im Hahn“ halten die Linien 5/15 und 28.

3.3.3 Fuß- und Radverkehr

Das Wettbewerbsgebiet ist an einigen Stellen durch ein Fuß- und Radwegenetz mit der Umgebung verknüpft. In dem Teilbereich nördlich der A66 wird es rund um den Südfriedhof mit der Umgebung verbunden. Erschließungswege für den Rad- und Fußverkehr docken unmittelbar an den nördlich vom Südfriedhof gelegenen Siegfriedring an und ermöglichen eine Verbindung in Richtung Wiesbadener Innenstadt.

Zudem verläuft entlang des Wäschbachtals ein Radweg, der als Bindeglied zwischen der Wiesbadener Innenstadt und Wiesbaden-Erbenheim fungiert.

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

Die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr im südlichen Teilbereich des Wettbewerbsgebiets ist durch die östlich an das Wettbewerbsgebiet angrenzende Brücke über die B455 in Richtung Erbenheim gegeben. Darüber hinaus ermöglichen die im Wettbewerbsgebiet gelegenen landwirtschaftlichen Wege eine Anbindung in den nördlichen Teil des Gebiets durch Brücken und Unterquerungen. Der südliche Teil des Untersuchungs-

gebiets ist, ähnlich wie für den oben beschriebenen Kfz-Verkehr, durch Brückenbauwerke über das Gewerbegebiet Petersweg verbunden.

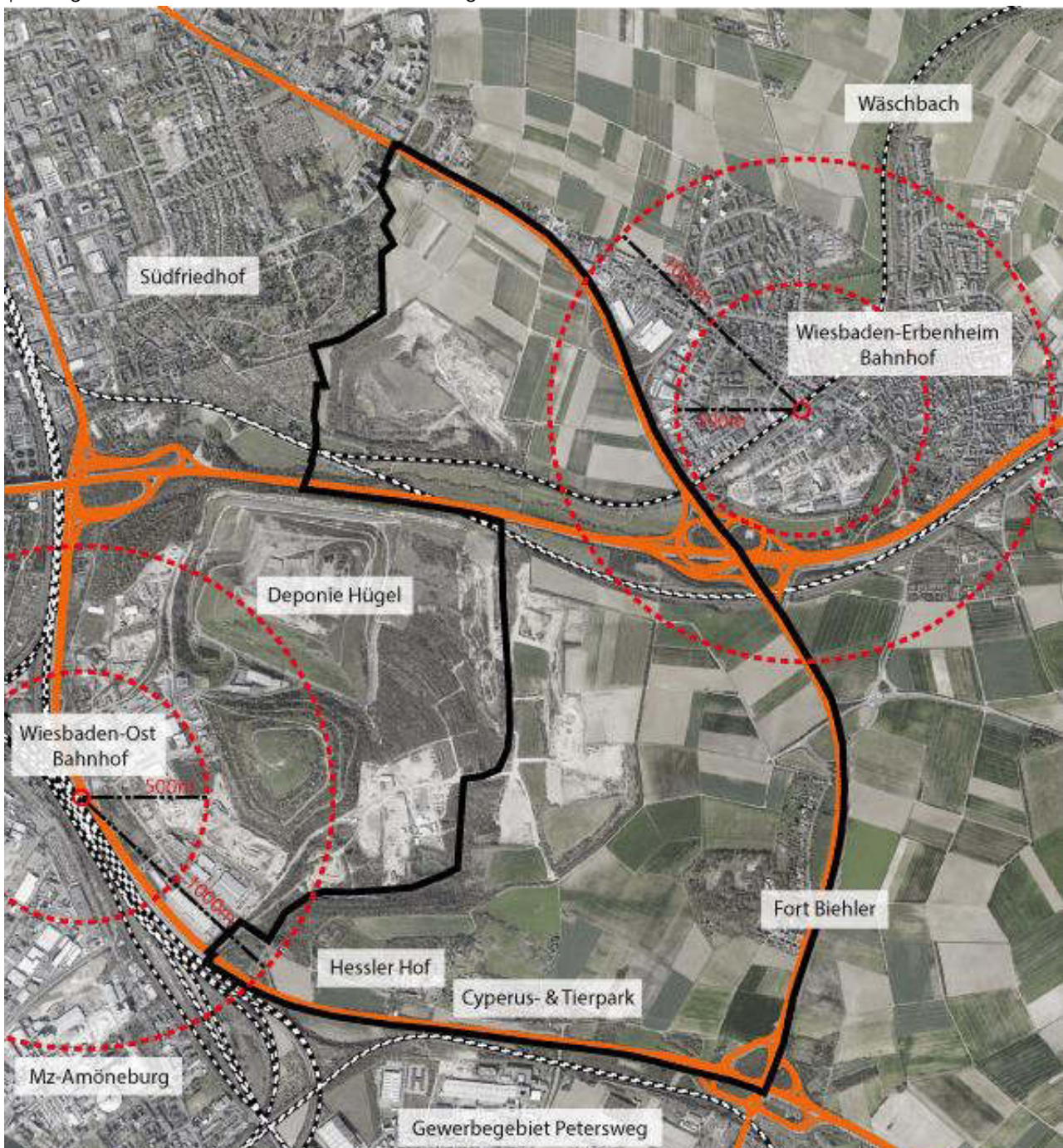


Abbildung 7: übergeordnete Erschließung MIV/SPNV

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

3.4 Denkmalschutz und historische Kulturlandschaft

Hinsichtlich der Entwicklung und Bedeutung der historischen Kulturlandschaft und der prägenden Kulturlandschaftselemente wird auf das Denkmalkonzept des Landesamts für Denkmalpflege Hessen verwiesen, das im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2018 als Stellungnahme eingegangen ist. Die Eingabe wird unter „Anregungen/Hinweise“ dieser Auslobung in Form einer Anlage beigefügt.¹

Im Wettbewerbsgebiet finden sich verschiedene bedeutende Kulturdenkmäler. Diese sind die denkmalgeschützten Sachgesamtheiten Fort Biehler als Bau- und Bodendenkmal und der Hessler Hof sowie die Erbenheimer Warte als Einzelkulturdenkmal und die damit verbundene Mainzer Landwehr als Bodendenkmal. Als paläontologisches Bodendenkmal befindet sich zudem die „Wiesbaden-Formation Steinbruch Kalkofen“ auf dem Wettbewerbsgebiet. Daneben gibt es aufgrund zahlreicher Funde Hinweise auf weitere Bodendenkmäler im gesamten Wettbewerbsgebiet.

3.4.1 Fort Biehler

Das Fort Biehler war der einzige Neubau eines Außenforts der Festung Mainz nach der Reichsgründung und entstand zwischen 1880 und 1884² auf dem Petersberg. Als Typus des deutschen Einheitsforts war es als Artilleriestandort im Gürtel großer Festungen vorgesehen, blieb aber letztlich einziger Neubau eines Außenforts der Festung Mainz nach 1871. Von der Festungsanlage sind heute bauliche Reste vorwiegend unterirdisch vorhanden, wobei Teile des Festungsbauwerkes mit Schutt verfüllt wurden. Das Fort wurde während des 1. Weltkriegs noch genutzt, war danach bis 1927 von den Franzosen besetzt und wurde schließlich geschliffen. Der heutige Zustand geht zurück auf die 1930er Jahre, als große Teile der

Kasernen als Baumaterial genutzt wurden.³ Die Überreste des Forts liegen heute teilweise eingezäunt im sogenannten Wäldchen⁴.

3.4.2 Hessler Hof

Westlich angrenzend an den Tierpark Mainz-Kastel e.V. und den Cyperus 1901 e.V. grenzt die Hofgutanlage der Firma Dyckerhoff von 1922. Die Sachgesamtheit, zu der auch die Hofgutanlage umgebenden Frei- und Grünflächen gehören, gehörte bis in die 1950er Jahre der Dyckerhoff-Fabrik. Die Hofgutanlage folgt der fränkischen Bauweise: Die Wirtschaftsgebäude sind U-förmig um einen Hof gruppiert, der auch auf der vierten Seite geschlossen ist. Hier befanden sich offene Wagenschuppen, das Wagen- und Spritzenhaus und die Schmiede, jeweils mit pagodenartigen Dächern. Das Herrenhaus liegt an der höchsten Stelle des Geländes, um die Aussicht auf die Rheinebene zu nutzen.

3.4.3 Erbenheimer Warte und Mainzer Landwehr

Der weithin sichtbare historische Rundturm der Erbenheimer Warte am Rand der Siedlung Am Fort Biehler ist das einzige, oberirdisch erhaltene, bauliche Relikt der ab 1432 ausgebauten Mainzer Landwehr, die historisch nicht nur die Grenze des Mainzer Territoriums, sondern bis 1945 auch die Landesgrenze Hessens markierte. Die Erbenheimer Warte war einer von ursprünglich vier Warttürmen dieser historischen Grenzsicherungsanlagen. Der Turm wurde zwischen 1492 und 1497 auf einem Hochplateau errichtet. Die Lage der Warte erklärt sich durch die das Areal u.a. prägende und erschließende historische Wegeführung der Erbenheimer Chaussee (heute etwa der Verlauf der B 455) als Teil eines bedeutenden Fernweges aus dem Rhein-Main-Gebiet Richtung Norden.

¹ 1 Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Erschließungsgebiet „Kastel Ostfeld“. Denkmalkonzept – Grundlegende Überlegungen zur planerischen Gestaltung als Teil einer historisch gewachsenen Kulturlandschaft.- Wiesbaden, Juni 2018.

² Klein, P.: Das Fort Biehler. In: festung-mainz.de [01.10.2005], vgl. <http://www.festung-mainz.de/festung/fort-biehler.html>, Zugriff am 13.04.2019.

³ Klein, Peter und Lacoste, Werner: Fort Biehler. Ein Festungsbauwerk zwischen Mainz, Kastel und Wiesbaden.- Wiesbaden, 2005.

⁴ vgl. <http://www.festungswelt.de/deutschland/bieler.htm>, Zugriff am 25.05.2018.

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

3.4.4 Kalkofen

Auf der nördlichen Teilfläche des Wettbewerbsgebiets befindet sich der ehemalige Steinbruch Kalkofen, der gleichzeitig als paläontologisches Bodendenkmal der „Wiesbaden-Formation Steinbruch-Kalkofen“ und besonders wertvolles Biotop einzustufen ist. Begonnen hatte der Kalksteinabbau bereits 1870 am Standort der alten Deponie an der Mainzer Straße. Seit den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts wurden Böden und Bauschutt für die Flächenverfüllung genutzt, Anfang der 70er Jahre erstmals Müll aus der Müllzerkleinerungsanlage an der Deponie Mainzer Straße verfüllt. Seit rund 40 Jahren wird im Kalkofen nicht mehr gearbeitet. Heute ist der Steinbruch Kalkofen ein geschütztes Biotop.

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

4 Aktuelle Nutzungen und vorhandene bauliche Anlagen

4.1 Siedlung „Am Fort Biehler“

Die Siedlung „Am Fort Biehler“ stellt die größte Ansammlung baulicher Anlagen im Wettbewerbsgebiet dar. Sie besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern. Deren gewachsene Struktur entstand mit Beginn der Entwicklung der Stadtrandsiedlung in den 1930er Jahren und umfasst heute ca. 400 Bewohnerinnen und Bewohner. Es existiert eine parallel zur B455 geführte Erschließungsstraße (Boelckestraße), die einseitig bebaut ist. Die Siedlung verfügt über keinerlei Nahversorgung oder soziale Infrastruktur.

4.2 „Biehler Wäldchen“

Eine kleine Querstraße führt in das danebenliegende „Biehler Wäldchen“ hinein, welches zu einem großen Teil als ein flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen ist und ein Trittsteinbiotop darstellt. Im Wäldchen befinden sich ein Tiefbauunternehmen, ein Gerüstbauunternehmen, eine Zimmerei sowie ein Geländebereich, der vom Katastrophenschutz genutzt wird. Darüber hinaus befindet sich hier ebenfalls das Kultur- und Baudenkmal (bzw. Kasemattendenkmal) Fort Biehler. Die noch bestehenden Bauteile der Festung sind überwiegend erdüberdeckt und teilweise mit Schutt verfüllt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich,



Abbildung 8: Landwirtschaftliche Flächen, Blickrichtung Süden

eingezäunt und von einem ca. 12 ha großen Wald, mit älterem, hochwertigem, als Schutzwald ausgewiesenem Baumbestand, dem "Biehler Wäldchen", umgeben bzw. überwachsen.

4.3 Landwirtschaftliche Nutzung

Das Wettbewerbsgebiet besteht größtenteils aus landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die Flächen sind durch ein Netz von Wirtschaftswegen erschlossen.

4.4 Besondere Biotope

Das Wettbewerbsgebiet ist durch vielfältige Biotopstrukturen gekennzeichnet. Diese reichen von größtenteils landwirtschaftlich genutzten Bereichen über Abbau- und Deponieflächen, strukturreiche Biotopflächen des Offenlandes, nährstoffarme und magere Sonderstandorte, besonders geschützte und in Wiesbaden seltene Biotopstrukturen, Wiesen, Weiden, Grünland, Gewässerflächen, Wäldern und Ruderalfluren⁵ bis hin zu gewerblichen Nutzungsbereichen.



Abbildung 9: Blick in das Biotop Kalkofen im nord-westlichen Wettbewerbsgebiet

⁵ Ruderalvegetation ist die vorwiegend krautige Vegetation anthropogen stark veränderter und/oder gestörter Wuchsplätze, sofern diese weder land- noch forstwirtschaftlich genutzt werden. (Brandes

1985, Brandes & Griese 1991, <http://www.ruderal-vegetation.de/wasistdas.html>, abgerufen am 14.07.2023)

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

4.5 Freizeiteinrichtungen

Im Wettbewerbsgebiet sind insbesondere folgende Freizeiteinrichtungen vorhanden.

- Reit- und Therapiezentrum Reichmann am Hessler Hof
- Tierpark Mainz-Kastel
- Cyperus-Park
- Freizeitgärten nördlich des Tierparks
- 2 Spielplätze am Fort Biehler

Schwerpunkte der landschaftsbezogenen Erholung bilden das Wäschbachtal (Radfahren, Joggen, Spaziergehen) und der Bereich nördlich der A671 am „Unteren Zwerchweg“ (Tier- und Pflanzenpark, Radfahren, Schäferhundezucht, Freizeitgärten) aber auch der Bereich westlich der Anschlussstelle Fort Biehler wird besonders zur Feierabenderholung genutzt.

4.6 Hessler Hof

Auf dem Gelände wird im Reit- und Therapiezentrum Reichmann therapeutisches Reiten angeboten. Darüber hinaus sind auf dem Hofgut Wohnungen vorhanden. Landwirtschaft wird nicht betrieben.

4.7 Vereinsgelände Cyperus 1901 e.V. und Tierpark Mainz-Kastel e.V.

Östlich des Hessler Hofes liegt das gemeinsame Gelände der beiden Vereine Cyperus 1901 e.V. Verein für Aquarien, Terrarienkunde und Naturschutz und Verein zur Erhaltung und Förderung des Tiergartens Mainz-Kastel e.V. Das Freigelände umfasst Gehege und Teiche sowie mehrere Kleinbauten und größere Vereinsheime.

5 Nutzungen und Baustrukturen im Umfeld

Abbildung 10 zeigt die Lage des Wettbewerbsgebiets innerhalb der Ortsbezirke von Erbenheim, Mainz-Amöneburg und Mainz-Kastel. Die Ortsbezirke Südost und Biebrich sind mit einem kleinen Bereich Teil des Wettbewerbsgebietes. Die Nähe zu unterschiedlichen Angeboten und Einrichtungen der benachbarten Stadtteile verdeutlicht die zentrale Lage des Wettbewerbsgebiets.

5.1 Erbenheim

Der Wiesbadener Ortsbezirk Erbenheim ist ein landwirtschaftlich geprägter Stadtteil mit rund 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die Siedlungsstruktur zeichnet sich insbesondere im alten Dorfkern durch eine dichte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Höfen und gewerblich bzw. gemischt genutzten Gebäuden aus. In den Randbereichen von Erbenheim befinden sich größere, im Zusammenhang entstandene Wohnquartiere. Baustrukturell hervorzuheben ist die im Norden von Erbenheim an der Straße Am Hochfeld gelegene Wohnsiedlung mit Zeilenbebauung und Wohnhochhäusern. Das Wettbewerbsgebiet grenzt vor allem an gewerbliche Nutzungen im Südwesten von Erbenheim an. Im Gewerbegebiet Kreuzberger Ring findet man Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Dienstleistungsbetriebe. Das Gewerbegebiet zeichnet sich durch eine direkte Anbindung an die A66 und B455 aus. Die größten Industriefirmen in Erbenheim sind Smiths Detection und die Eckelmann AG.

Der Bereich Erbenheim-Süd wird durch Inkrafttreten des ebenso benannten Bebauungsplanes seit 2019 weiter qualifiziert. Inzwischen hat sich hier auch ein großer Nahversorger mit einem innovativen Pilotprojekt zur Erprobung ressourcenschonender und zukunftsweisender Bauweise im Einzelhandel angesiedelt. Kombiniert wird die Nutzung als Supermarkt mit Urban Farming, der Erzeugung regionaler Produkte unter Verwendung der Aquaponik. Der historische Ortskern von Erbenheim ist ca. 1 km entfernt und bietet ebenfalls Waren des täglichen Bedarfs.

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

Erbenheim erstreckt sich an den Hängen beidseits des Wäschbachs. Das Wäschbachtal zeichnet sich durch wertvolle Biotopstrukturen aus, die Lebensraum zahlreicher Tier- und Pflanzenarten sind. Als Naherholungsgebiet spielt das Wäschbachtal eine bedeutende Rolle für die Erbenheimer Bevölkerung und auch über die Grenzen Erbenheims hinaus. Ansonsten sind die nicht baulich geprägten Landschaftsteile überwiegend ackerbaulich genutzt.

Verkehrlich ist der Ortsbezirk Erbenheim durch den Haltepunkt „Erbenheim Bahnhof“ mit der sogenannten Ländchesbahn gut an den Wiesbadener Hauptbahnhof angebunden. Auch ist durch diesen Bahnanschluss Niedernhausen im Taunus zu erreichen. Des Weiteren besitzt Erbenheim einen günstigen Anschluss im Straßenfernverkehr. So führt die B455 westlich des Stadtteils in die Wiesbadener Innenstadt und in der anderen Richtung über Mainz-Kastel in die Mainzer Innenstadt. Im Süden besitzt Erbenheim einen günstigen Anschluss an die A66, der Wiesbaden mit Frankfurt am Main verbindet.

5.2 Domäne Mechtildshausen

In unmittelbarer Nähe zum Wettbewerbsgebiet, westlich angrenzend an die US Air Base, befindet sich der landwirtschaftliche und zertifizierte Biolandbetrieb Domäne Mechtildshausen, der als Sozialeinrichtung der Wiesbadener Jugendwerkstätte geführt wird. Der Betrieb verfolgt das Ziel junge, von Arbeitslosigkeit bedrohter Menschen sowie Langzeitarbeitslose beruflich zu integrieren oder wieder einzugliedern. In den eigenen Hofläden auf der Domäne Mechtildshausen können Backwaren, Fleisch und Wurst sowie Milchprodukte erwerben werden, die in der eigenen Bäckerei, Metzgerei oder Molkerei hergestellt werden. Darüber hinaus können eine Vielzahl von weiteren Produkten wie Gemüse, Obst, Säfte etc. vor Ort einkaufen werden.

5.3 Mainz-Kastel

Der Ortsbezirk Mainz-Kastel gehört zu den sogenannten AKK-Ortsbezirken (Mainz-Amöneburg, Mainz-Kostheim und Mainz-Kastel), die ursprünglich zur Landeshauptstadt Mainz gehörten. Bei Gründung der Bundesländer wurden sie 1946 der

Landeshauptstadt Wiesbaden zugeschlagen, führen aber den Zusatz Mainz nach wie vor im Ortsnamen.

Der Ortsbezirk Mainz-Kastel zählt rund 14.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Kastel ist seit der Gründung als römisches Lager bis heute ein historischer Ort. Viele Funde weisen auf die Geschichte der Römer hin. Eine bedeutende Rolle bei der Aufbereitung und Darstellung dieser Geschichte spielt das Museum Castellum in der Reduit. Die Reduit ist eine zwischen 1830 und 1832 errichtete „Rundumverteidigungsanlage“, die südlich der Theodor-Heuss-Brücke unmittelbar am Rheinufer gelegen ist.

Baulich und nutzungsstrukturell ist Mainz-Kastel ein sehr heterogener Stadtteil. Im Süden in direkter Nähe zur Theodor-Heuss-Brücke und dem Bahnhof Kastel befindet sich das Zentrum von Mainz-Kastel.

Die dort überwiegend vorhandene Blockrandbebauung ist kleinteilig parzelliert. Die Umgebung ist geprägt durch breite Verkehrsachsen, die starke Barrierewirkungen entfalten.

Nordwestlich des Zentrums entlang des Rheins erstreckt sich eine Bebauung überwiegend bestehend aus Einzelhäusern und Reihenhäusern mit einem Schwerpunkt im Bereich der Wohnnutzung. Ein großer Bereich nördlich des Zentrums von Mainz-Kastel ist durch Nutzungen der US-amerikanischen Streitkräfte belegt. Im äußersten Osten von Mainz-Kastel nördlich der Steinern Straße befindet sich eine größere Wohnsiedlung, die baupologisch sehr durchmischt ist.

Zwischen der B455, dem Otto-Suhr-Ring und der Bahntrasse befinden sich größtenteils durch einen hohen Grünanteil geprägte Kleingärten.

Der Stadtteil verfügt über Einrichtungen für sportliche Aktivitäten wie z.B. die Bezirkssportanlage Mainz-Kastel. Die soziale Infrastruktur ist durch die Gustav-Stresemann-Grundschule und den

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

städtischen Kindergarten Krautgärten gesichert. Zudem sind im Ortsbezirk einige gastronomische Betriebe für die örtlichen Bewohnerschaft angesiedelt.

Die Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen ist in Mainz-Kastel eher unterdurchschnittlich. Einen großen Freizeitwert hat die Rheinuferpromenade. Weitere Erholungsmöglichkeiten bieten sich für die Bewohnerschaft von Mainz-Kastel im nördlich und östlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum. Auch das Biehler Wäldchen bietet Potenzial als Erholungsraum, jedoch ist die Distanz zu den bewohnten Bereichen in Mainz-Kastel relativ groß.

Mainz-Kastel liegt verkehrsgünstig an den Bundesstraßen B40, B43 und B455 und der Autobahn A671. Die Verlängerung der B455 führt als „Boelckestraße“ durch den Mainz-Kasteler Ortskern und verbindet von dort über die Theodor-Heuss-Brücke Mainz-Kastel mit Mainz. Eine Anbindung des Ortsbezirkes Mainz-Kastel an den regionalen öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Bahnhaltestelle Mainz-Kastel weiter südlich gegeben. Mehrere Buslinien gewährleisten eine Anbindung von Mainz-Kastel im Nahverkehr sowie eine Verbindung zwischen den Städten Mainz und Wiesbaden.

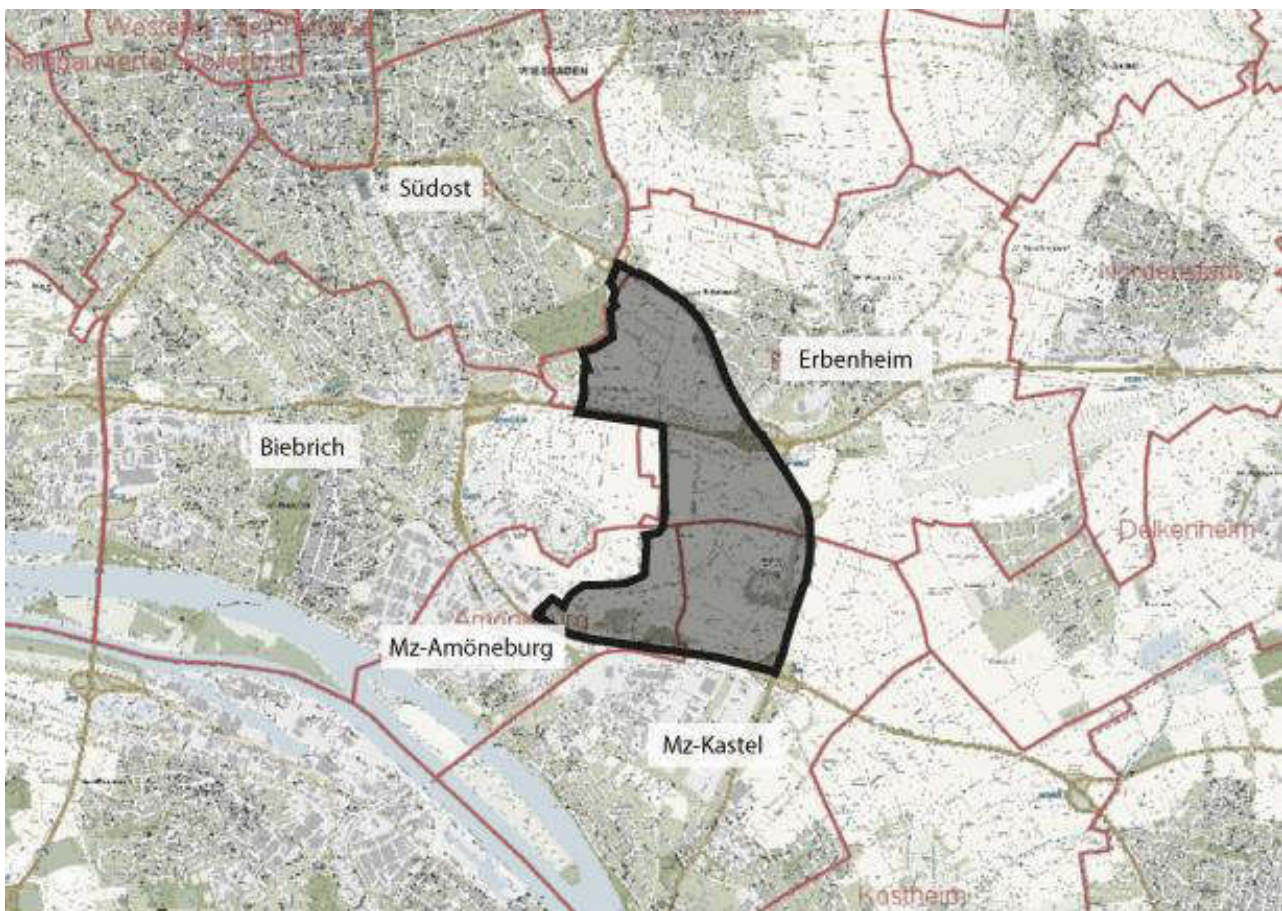


Abbildung 10: Lage des Wettbewerbsgebiets innerhalb der Ortsbezirke

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

5.4 Gewerbegebiet Petersweg

Das ca. 54 ha große Gewerbegebiet Petersweg im Süden Wiesbadens ist zentrumsnah und unmittelbar südlich der Autobahn A 671 gelegen. Es grenzt damit direkt an das Wettbewerbsgebiet an. Begrenzt wird das Gewerbegebiet im Osten durch die „Boelckestraße“ (B455), im Westen durch die Gleisanlagen der DB sowie die Straße „Am Gleisdreiecke“ und im Süden durch den „Otto-Suhr-Ring“.

Das Gewerbegebiet hält in seinem westlich der „Anna-Birle-Straße“ gelegenen Bereich gewerbliche Nutzungen insbesondere aus den Bereichen Transportlogistik, Handel, Handwerk und Dienstleistung bereit. Im Bereich östlich der „Anna-Birle-Straße“ haben sich bereits einige weitere Unternehmen angesiedelt. Für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung stehen dort weitere Flächen zur Verfügung. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für den Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Möbelbedarf ist möglich.

Für die Landeshauptstadt Wiesbaden ist es von großer Bedeutung, der Landespolizei eine langfristige Entwicklungsperspektive aufzuzeigen. Zur Bündelung der Liegenschaften soll eine zusammenhängende Entwicklungsfläche identifiziert werden, welche den städtebaulichen, umweltplanerischen, verkehrlichen und polizeilichen Anforderungen für eine Bündelung der Liegenschaften entspricht. Hierfür wird derzeit geprüft, ob die bestehenden noch nicht überbauten Flächen der Gewerbegebiete, hier insbesondere die Süd- und Nord-östlichen Planungsquadranten geeignet sind. Dies betrifft auch das Gewerbegebiet Petersweg.

5.5 Mainz-Amöneburg

Der AKK-Ortsbezirk Mainz-Amöneburg ist mit ca. 1.800 Einwohnerinnen und Einwohnern der kleinste und bevölkerungsärmste der angrenzenden Ortsbezirke und erstreckt sich zwischen den Ortsbezirken Wiesbaden-Biebrich und Mainz-Kastel entlang des Rheins. Mainz-Amöneburg ist industriell und gewerblich geprägt durch das seit 1864 bestehende Dyckerhoff-Zementwerk. Westlich angrenzend liegt der Industriepark „Kalle-Albert“. Die dort angesiedelten Betriebe fallen teils unter die Seveso-Richtlinie⁶ und lösen die damit zusammenhängenden Achtungsabstände aus. Diese tangieren aber weder den neu geplanten Stadtteil im Ostfeld noch den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung. Eine soziale oder der Versorgung dienende Infrastruktur hält der Ortsteil nur in Teilen vor.

Ein Großteil der baulichen Anlagen sind industrielle Anlagen. Die Wohnbebauung konzentriert sich auf den Südosten des Ortsbezirkes westlich der Bahnstrecke. Die Bautypologie zeichnet sich größtenteils durch Mehrfamilienhäuser in Reihen- und Zeilenbebauung aus. Einfamilienhäuser und Sonderbaukörper ergänzen die städtebauliche Struktur.

Der Ortsbezirk Mainz-Amöneburg wird durch die Bahngleise und die A671 zweigeteilt. Nördlich der Verkehrstrassen befindet sich weitere Industrie sowie die Deponie Dyckerhoffbruch. Ebenfalls zu Mainz-Amöneburg gehören der Hesslerhof sowie der Tierpark Mainz-Kastel.

Die Verkehrsstraßen stellen gleichzeitig eine starke Barriere dar. Ein Übergang zwischen dem südlichen und dem nördlichen Teilbereich ist lediglich über den Amöneburger Kreisel im Norden möglich. Generell ist der Ortsbezirk durch seine Insellage gekennzeichnet.

Größere, zusammenhängende Freiflächen gibt es in Mainz-Amöneburg kaum. Die Naherholungsqualität für die Amöneburger Bevölkerung ist entsprechend gering. Lediglich im Bereich rund um den Hesslerhof und westlich davon bis zur

⁶ Die Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, umgangssprachlich auch Seveso-II-

Richtlinie genannt, ist eine EG-Richtlinie zur Verhütung schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen und zur Begrenzung der Unfallfolgen.

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

angrenzenden Industrie befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen.

Eine Besonderheit im Bereich Freizeitnutzung bildet die Rennstrecke des Wiesbadener Minicar Clubs südlich der A671 und nördlich der sich im Osten von Amöneburg kreuzenden Gleisanlagen. An der „Biebricher Straße“ gibt es den Sportplatz Amöneburg. Im Bereich der sozialen Infrastruktur ist Amöneburg ausgestattet mit der Johann-Hinrich-Wichern-Schule (Förderschule), der Känguru Kindertagesstätte und dem Kindergarten Amöneburg.

Ein S-Bahn-Anschluss ist über den Haltepunkt Wiesbaden-Ost gewährleistet. Wichtige Anbindungen für den MIV bilden die „Biebricher Straße“ im Süden, die „Wiesbadener Landstraße“ und der parallel zur A671 verlaufende „Untere Zwerchweg“.

5.6 Südost

Der besondere Reiz dieses Stadtteils mit seinen ca. 22.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist seine Vielfalt und die starken Gegensätze, die oft unmittelbar aufeinanderstoßen. Historische Gebäude und Viertel grenzen hierbei direkt an moderne Neubauten und Quartiere an. Besonders sehenswert sind die Villenviertel City-Ost sowie das in den ersten drei Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts entstandene Dichterviertel, mit den Zeugnissen des Jugendstils.

Von der Aufbau-Architektur der 1950-er und 60-er Jahre geprägt, ist das Viertel zwischen „Gustav-Stresemann-Ring“, „Berliner Straße“ und dem Südfriedhof. Moderne Wohn- und Bürobauten erobern das Gebiet entlang der Mainzer Straße, in dem sich viele Einkaufsmärkte innenstadtnah angesiedelt haben. Hier hat der Stadtumbau in den letzten Jahren große Fortschritte gemacht. Die Industrieruinen, die die Wiesbadener Bahnhofseinfahrt lange Jahre geprägt haben, sind verschwunden. Entlang der Bahnanlagen ist rund um den denkmalgeschützten ehemaligen Wasserturm und den ehemaligen Schlachthof, der seit 1994 ein Jugend- und Kulturzentrum beherbergt, mit dem Freizeit- und Kulturpark ein attraktiver Grünzug entstanden.

Anfang 2010 ist das Justiz- und Verwaltungszentrum an der Mainzer Straße in Betrieb gegangen. Hier sind alle in Wiesbaden ansässigen Gerichte und Justizbehörden zusammengefasst sowie ein beträchtlicher Teil der Stadtverwaltung. Neben der Vielzahl von Landes- und Bundesbehörden prägen zusehends moderne Dienstleistungsunternehmen die Wirtschaftsstruktur. Der 1906 fertiggestellte Hauptbahnhof liegt im Stadtteil Südost sowie direkt angrenzend an das Wettbewerbsgebiet der in den Jahren 1908 und 1909 angelegte Südfriedhof.

5.7 Biebrich

Biebrich, im Süden von Wiesbaden direkt am Rhein gelegen, ist ein lebendiger Stadtteil mit einer sehr guten Infrastruktur. Er ist mit seinen rund 39.000 Einwohnerinnen und Einwohnern der bevölkerungsmäßig größte Stadtteil. Die Einwohnerschaft findet in unmittelbarer Wohnungsnähe ein breites Spektrum an Dienstleistungsangeboten und Einkaufsmöglichkeiten, sowie eine Vielzahl an Restaurants und Cafés.

Prägend für das Stadtbild sind die gründerzeitlichen Quartiere und Villenviertel, die ergänzt werden durch sehenswerte Landmarken wie der Henckell & Co. Sektkellerei und dem Biebricher Wasserturm von 1897. Zwischen 1959 und 1970 wurde nach Plänen von Ernst May westlich des Schlossparks die Siedlung Parkfeld errichtet.

Besonders hervorzuheben ist der im Jahre 1811 nach englischem Vorbild angelegte Park mit seinem Schloss, das in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts als Residenz für die Fürsten von Nassau errichtet wurde, und der mittelalterlichen Mosburg. Die neu gestaltete Rheinuferpromenade lädt zu einem Spaziergang oder einfach zum Verweilen ein.

Für das muntere Leben in der Stadt sorgen insbesondere die über 100 Biebricher Vereine und Verbände.

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

5.8 US Army Airbase Erbenheim

Teilweise in Erbenheim und damit in unmittelbarer Nähe des östlichen Wettbewerbsgebiets befindet sich die Lucius D. Clay Kaserne der Wiesbaden US Airbase mit dem dazugehörigen Militärflugplatz, dessen Flugbetrieb sich unmittelbar auf die Entwicklung des Ostfeldes auswirkt.⁷

Unfallgefahrenzonen im Bereich der Instrumentenflugrouten

In südwestlicher Verlängerung der Start- bzw. Landebahn des militärischen Flugplatzes Erbenheim verlaufen ca. 295,5 m breite Unfallgefahrenzonen, in denen nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist. Diese sind in Abbildung 11 dargestellt.

- In der Clear-Zone sind keine Gebäude erlaubt. Dieser Bereich ragt ca. 915 m über die Rollbahn in Richtung Entwicklungsgebiet hinaus.
- Die Accident prevention zone I (AZP I) schließt an die Clear-zone an. Sie ist ca. 765 m lang. In dieser Zone ist keine Wohnbebauung erlaubt. Die Ansiedlung von *verarbeitendem Gewerbe, Einzelhandel, Lagerflächen, Logistikbetrieben, Parks, Wälder* und Flächen für die Landwirtschaft ist möglich.
- Direkt angrenzend an die AZP I verläuft die Accident prevention zone II (AZP II). Sie ist rund 770 m lang. Innerhalb der AZP II ist eine eingeschränkte Wohnnutzung möglich (1 – 2 Wohneinheiten / 0,4 ha). Die Errichtung von chemischer Industrie, Mülldeponien, Gesundheits-, Kur- oder Bildungseinrichtungen sowie Sportstätten ist in dieser Zone nicht erlaubt.



Abbildung 11: Unfallgefahrenzonen im Bereich der Instrumentenflugrouten

⁷ vgl. <https://home.army.mil/wiesbaden/index.php/about/deutsch/>. Zugriff am 02.12.2022

I. BESTANDSAUFNAHME (STATUS QUO)

5.9 Deponie Dyckerhoffbruch

Unmittelbar im Westen an das Wettbewerbsgebiet angrenzend befindet sich das Gelände der Deponie Dyckerhoffbruch der LHW. Die derzeit planfestgestellte Betriebsfläche der Gesamtdeponie beträgt ca. 100 ha wovon zwei Drittel (rund 70 ha) als Ablagerungsfläche genutzt werden. Die Restflächen dienen der Infrastruktur bzw. sind als Ausgleichsfläche und Rückzugsgebiet für die Tier- und Pflanzenwelt ausgewiesen. Von 1964 bis Ende Mai 2005 wurden auf den Deponieabschnitten (DA) I, II und III/1-2 mehrere Millionen Tonnen häusliche und gewerbliche Siedlungsabfälle abgelagert. Seit dem 1. Juni 2005 dient der DA III/3 zur Ablagerung von inerten Abfällen (Abfälle ohne wesentliche organische Anteile), wie z. B. Rost- und Kesselasche aus Abfallverbrennungsanlagen, Gießereialtsande, Bau- und Abbruchabfälle, Böden oder Asbest.

Zur langfristigen Sicherung der Entsorgungssicherheit der LHW haben sich die ELW (Entsorgungsbetriebe der LHW) frühzeitig mit den Planungen zur Bereitstellung zusätzlicher Ablagerungskapazitäten bzw. mit der Erweiterung der Deponie Dyckerhoffbruch beschäftigt. Als Ergebnis wurde u. a. der Neubau eines DA IV (ca. 3,6 Mio. m³) als DK I-Deponie im Juni 2019 bei der zuständigen Genehmigungsbehörde beantragt. Die Fläche des DA IV sowie eine südlich anschließende Erweiterungsfläche („Erweiterungsfläche DA IV“) grenzen unmittelbar an das Wettbewerbsgebiet an.

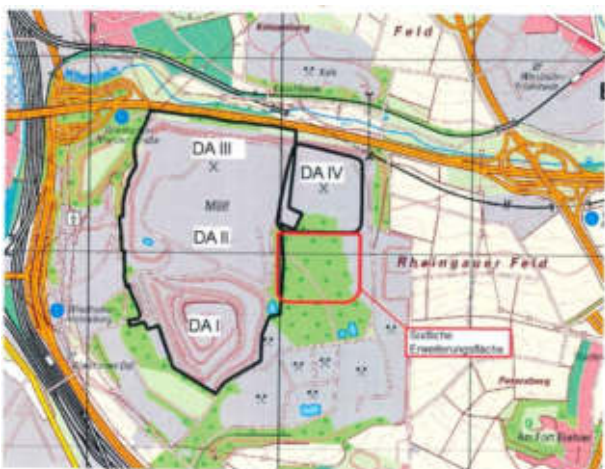


Abbildung 12: Deponiegelände mit Einzeichnung der Deponieabschnitte I bis IV sowie der südlichen Erweiterungsfläche. Quelle: ELW 2023

Die geplante Deponieerweiterung um einen DA IV (ca. 17 ha inklusive Verkehrswege etc.) ist als wesentliche Änderung einer Deponie im Sinne des § 35 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einzustufen und bedarf der Planfeststellung durch die zuständige Behörde. Der Planfeststellungsbeschluss wird den ELW nachzeitigem Stand bis Ende Juni 2024 zur Anhörung vorgelegt. Mit vorbereitenden Arbeiten (Bau einer Randdrainage, Roudungen, Baufeldräumung) für den Bau des DA IV wurde im Rahmen von Zulassungen zum vorzeitigen Baubeginn bereits in 2021 begonnen. Seit April 2023 ist auch die Baumaßnahme zur Herstellung des 1. Bauabschnittes des DA IV in vollem Zuge. Die Inbetriebnahme bzw. Ablagerung von Abfällen wird nach der behördlichen Abnahme und somit Anfang des Jahres 2024 erfolgen. Der Betrieb bzw. die Laufzeit des DA IV ist für einen Zeitraum von ca. 20 Jahren vorgesehen. Südlich des DA IV bereitet die ELW derzeit die Voraussetzungen für eine Genehmigungsplanung der südlich an den DA IV angrenzenden Erweiterungsfläche mit ca. 13 ha Größe vor.

Unmittelbar angrenzend an den Eingangsbereich der Deponie Dyckerhoffbruch befindet sich das Biomasse-Heizkraftwerk (BMHKW) der LHW. Das BMHKW dient der Stromproduktion und der Wärmeversorgung. Hierzu wird naturbelassene Biomasse sowie Altholz der Kategorie A I bis A III und geringen Mengen A IV eingesetzt, überwiegend aus der Sperrmüllsammlung im Rhein-Main-Gebiet.

In direkter Nachbarschaft wird derzeit ein neues Müllheizkraftwerk (MHKW) errichtet. Mit der neuen Anlage werden zukunftsichere Entsorgungskapazitäten für die Siedlungsabfälle der LHW und auch für die zu entsorgenden Gewerbeabfälle aus der Region geschaffen. Durch die zusätzliche Einspeisung von Wärme aus dem MHKW in das Wiesbadener Fernwärmenetz können die bislang im Stadtgebiet noch betriebenen Wärmekraftwerke mit fossilen Energieträgern perspektivisch abgeschaltet werden.

II. RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETES

RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETS

Im folgenden Kapitel werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen beschrieben. Darunter zählen die übergeordneten Planwerke und Instrumente der Stadt- und Regionalplanung sowie Hinweise zum bestehenden Ortsrecht. Darüber hinaus werden die gegenwärtig vorliegenden stadtstrukturellen Konzepte mit ihren Leitbildern und Zielen aus den unterschiedlichen Bereichen der Stadtentwicklung Wiesbadens beleuchtet.

1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Als übergeordnete raumordnerische Vorgaben sind der Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (LEP) und der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (ROPS) die relevanten Bezugsebenen. Wiesbaden liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Südhessen, der im Bereich des Planungsverbandes „Regionalverband Frankfurt Rhein-Main“ als regionaler Flächennutzungsplan (FNP) wirksam ist. Wiesbaden liegt außerhalb des Planungsverbandes und erstellt einen eigenen Flächennutzungsplan.

2 Landesentwicklungsplan

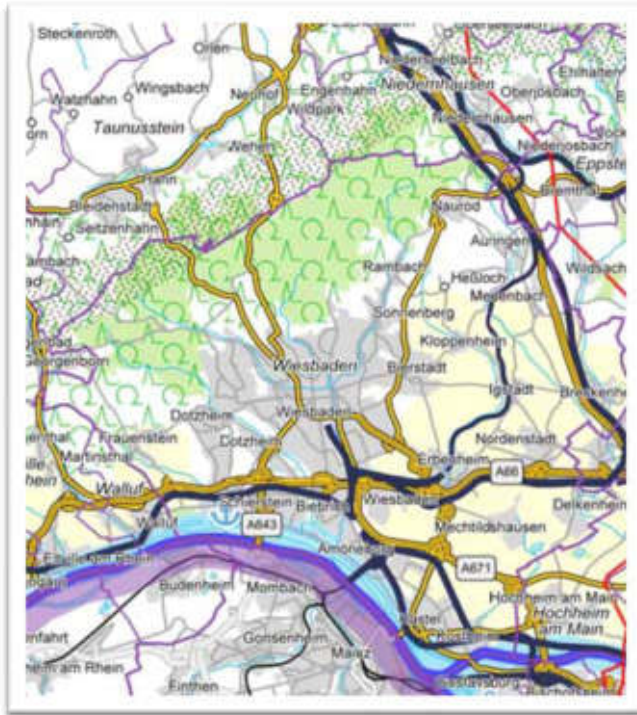
Als Oberste Landesplanungsbehörde erstellt das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnenden Landesentwicklungsplan als strategisches Planungsinstrument zur räumlichen Entwicklung des Landes und als verbindliche Vorgabe für die Regionalplanung. Der Landesentwicklungsplan beschreibt die angestrebte Entwicklung Hessens in den wichtigsten landespolitischen Planungsbereichen. Seit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 im Januar 2001 ist dieser in insgesamt vier Änderungsverfahren komplett neu gefasst worden. Am 08. Juli 2021 hat der Hessische Landtag der Vierten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (Landesentwicklungsplan Hessen 2020 – Raumstruktur, Zentrale Orte und Großflächiger Einzelhandel) zugestimmt.

Auf Grundlage der Vierten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2021 ist die Landeshauptstadt Wiesbaden als Oberzentrum in Kooperation im Verdichtungsraum mit Eltville und Taunusstein eingestuft. Das Wettbewerbsgebiet ist als agrarischer Vorzugsraum dargestellt. Ebenso ist das überörtlich bedeutsame Schienen- und Straßennetz dargestellt (siehe Abbildung 15 und Abbildung 14).

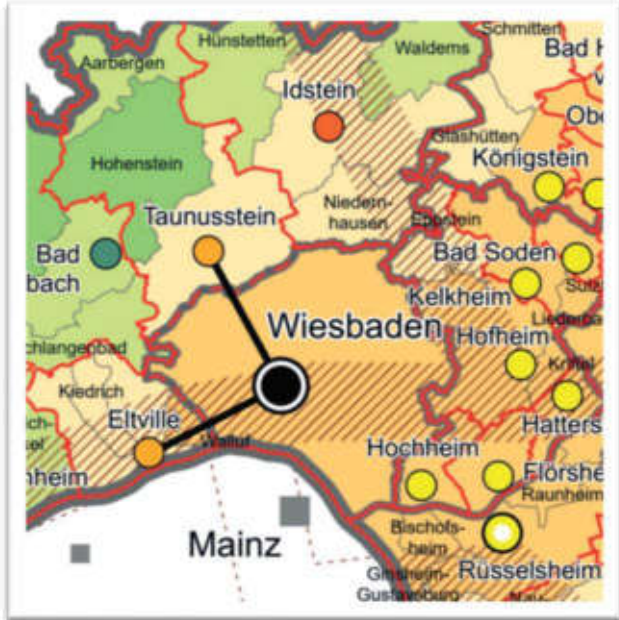


Abbildung 13: Metropolegion Frankfurt/Rhein-Main und Planungsebenen

II. RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETES



© Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung, Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000, Plankarte der 3. Änderung siehe Landesplanungportal www.landesplanung.hessen.de
 Abbildung 15: Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (Auszug)



© Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Auszug Plankarte II „Zentrale Orte und Strukturräume“ der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans siehe Landesplanungportal www.landesplanung.hessen.de, Abbinungsnummerierung
 Abbildung 14 Landesentwicklungsplan Hessen (Auszug)

II. RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETES

3 Regionalplanung

Auf Ebene der Regionalplanung werden die Vorgaben des Landesentwicklungsplans konkretisiert. Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gibt den raumordnerischen Rahmen für raumbedeutsame Vorhaben und Investitionen vor.

Für das Wettbewerbsgebiet sind durch den Regionalplan folgende raumbedeutsame Festlegungen in Form von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gegeben (vgl. Abbildung 16).

Nördlich der A66 (Gebiet Kalkofen) sind ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten und ein regionaler Grünzug als Ziele festgelegt. Als Grundsätze sind ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen formuliert. Im Verlauf des Wäschbachtals sind darüber hinaus ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie überlagernd ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz festgelegt.

Südlich der A66 ist für einen Großteil der Fläche ebenfalls ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten festgelegt. Außerdem besteht ein Vorranggebiet für Landwirtschaft. Hinzu kommen als Ziele das Vorranggebiet ‚Siedlung‘ im Bereich der bestehenden Siedlung Am Fort Biehler, das Vorranggebiet ‚Industrie und Gewerbe‘ sowie das Vorranggebiet ‚Natur und Landschaft‘. In unmittelbarer Nachbarschaft ist zudem eine Abfallentsorgungsanlage in Planung dargestellt.

Der Regionalplan beziffert im Textteil die maximale Zuwachsfläche für die Siedlungsentwicklung für die Landeshauptstadt Wiesbaden auf 309 ha und die Gewerbe- und Industrieentwicklung auf 88 ha für den Zeitraum 2002 bis 2020. Zuwachsflächen für Siedlungsentwicklung bzw. Gewerbe- und Industrie sind auch in der Plandarstellung des Regionalplans Südhessen zeichnerisch dargestellt. Gemeinsam mit den Potenzialen der Innenentwicklung bilden sie den regionalplanerisch gesetzten Entwicklungsrahmen ab.

3.1 Fortschreibung des Regionalplans ab 2018

Im II. Quartal 2018 haben die Vorbereitungen für die Fortschreibung des Regionalplans Südhessen/regionalen Flächennutzungsplans begonnen. Im November 2020 hat die Landeshauptstadt Wiesbaden einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 im Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wiesbaden Ostfeld eingereicht. Dem Antrag auf Zielabweichung wurde mit Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen vom 07.05.2023 zugestimmt. Der Zulassungsentscheidung der Regionalversammlung sind sogenannte Maßgaben beigefügt, die sich auf eine herzustellende Schienenanbindung, die Berücksichtigung der Ergebnisse der landesweiten Klimaanalyse sowie die Berücksichtigung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe im Bereich der Vorrangfläche für die Landwirtschaft beziehen. Siehe hierzu folgende Kapitel.

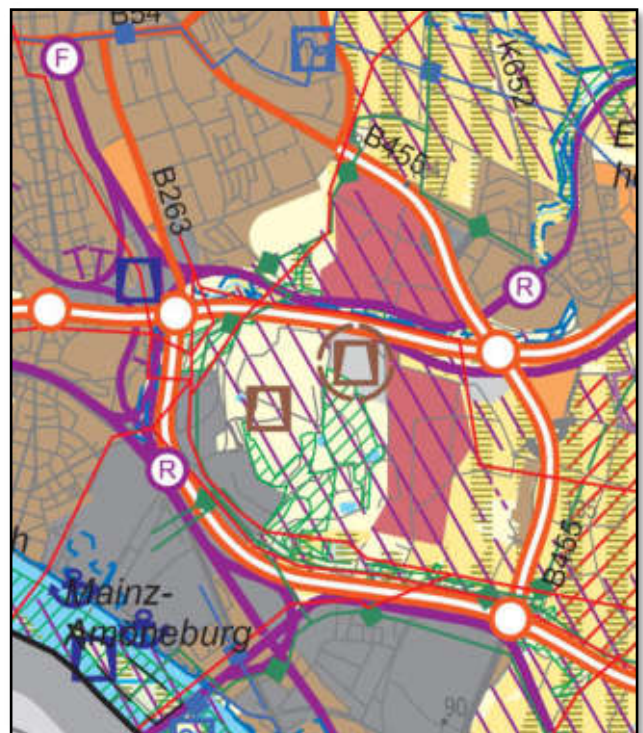


Abbildung 16: Regionalplan Südhessen / regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Auszug)

II. RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETES

4 Flächennutzungsplan

Ziel des Flächennutzungsplans ist es, die Leitlinien der räumlichen Planung für das gesamte Stadtgebiet festzulegen. In ihm ist die Flächeninanspruchnahme für Siedlung, Kultur, Gewerbe, Industrie, Erholung, Land- und Forstwirtschaft, Ver- und Entsorgung, Verkehr sowie für die Entwicklung von Natur und Landschaft in Grundzügen darzustellen. Mit seinen Darstellungen bereitet der Flächennutzungsplan die verbindliche Bauleitplanung auf Ebene des Bebauungsplans vor. Der wirksame Flächennutzungsplan spiegelt im Wesentlichen die aktuelle Bodennutzung im Wettbewerbsgebiet wider. So stellt er für einen großen Teil des Wettbewerbsgebiets „landwirtschaftliche Fläche, Bestand“ dar. Ebenso sind weite Teile als „Fläche für Abgrabungen, Bestand“ dargestellt, die sich auf die bestehende Planfeststellung zu dem Abbau von Sanden begründet ist. Der besonderen Bedeutung des Wettbewerbsgebiets für Natur und Landschaft sowie des Biotop- und Klimaschutzes wird Rechnung getragen über die Darstellung bzw. Kennzeichnung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Bestand und Planung“, das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“, Zone 2 der Landschaftsschutzgebiet-Verordnung, „Wald, Naturdenkmal, Bestand“ und den „Bereich mit gesetzlich geschützten Biotopen – Bestand“.

Die bestehende Siedlung Am Fort Biehler ist als „Wohnbaufläche, Bestand“ im Flächennutzungsplan eingetragen. Die bestehende gewerbliche Nutzung im Bereich des südlichen Deponiegeländes ist als „Sondergebiet Recycling – Planung“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden enthält im Wettbewerbsgebiet folgende Darstellungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen (vgl. Abbildung 17).

Derzeit läuft ein Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, dessen Fertigstellung für Ende 2025 avisiert ist. Das Entwicklungsgebiet Ostfeld ist Teil der Flächenkulisse.

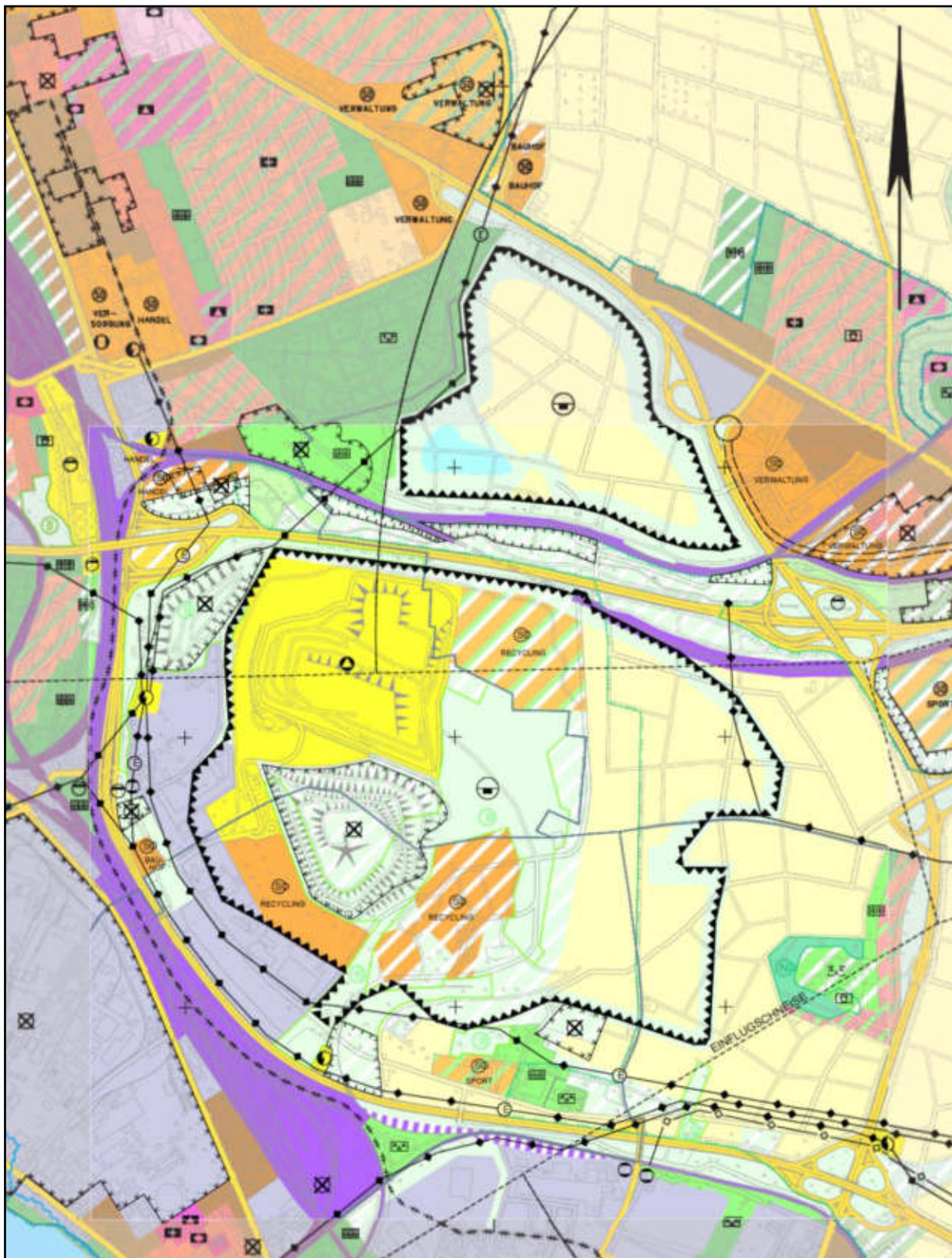
5 Landschaftsplanerische Ausweisung

Wiesbaden verfügt über einen genehmigten Landschaftsplan aus dem Jahr 2002. Eine Fortschreibung dieses Planwerks wurde bereits im Jahr 2018 vorgenommen und im Jahr 2023 mit Erstellung des Integrationsbeitrags zum aktuell laufenden Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans fortgeführt.

Mit Zielabweichungsbescheid vom 12. Mai 2021 (AZ RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.04/1-2020/15) besteht die Auflage, einen Teillandschaftsplan zum Plangebiet zu entwickeln, der die aktuellen Belange von Natur und Landschaft und den synergetischen Funktionen des Naturhaushalts darstellt, um daraus Planungshinweise für eine nachhaltige Entwicklung des Raums ableiten zu können und auf besondere Schutzwürdigkeiten hinzuweisen. Dieses Planwerk liegt bereits in der Bestandsdarstellung im Vorentwurfsstadium vor und bildet somit die qualitative Grundlage der naturhaushaltlichen Bestandssituation für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb.

Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs bildet eine flächendeckende Biotoptypenkartierung (Stand 2021) des Innen- und Außenbereichs. Des Weiteren werden Belange des Arten- und Biotopschutzes (inklusive rechtlicher Bindungen), des Landschaftsbildes, der Bodenvorsorge, der klimatischen Situation, des Wasserhaushalts und der Starkregenvorsorge dargestellt.

II. RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETES



© Landeshauptstadt Wiesbaden – Stadtplanungsamt, Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010

Abbildung 17: Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (Auszug)

II. RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETES



Abbildung 18: Legende Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (Auszug)

II. RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETES

6 Fachplanungen

6.1 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) ist ein konzeptionelles, übergeordnetes Steuerungsinstrument, das die Ziele und Strategien der Stadtentwicklung im Bereich Verkehr darstellt. Er schafft für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren den Rahmen für die weitere verkehrliche Entwicklung in Wiesbaden.

Im VEP werden alle übergeordneten Vorhaben der Stadt im Bereich des Verkehrs festgelegt; zu den verschiedenen Verkehrsmitteln und ihren Einsatzbereichen werden konkrete Aussagen getroffen. Dabei finden sowohl soziale, ökonomische, ökologische und kulturelle Aspekte an die verschiedenen Verkehrssysteme Berücksichtigung.

Das Tiefbau- und Vermessungsamt hat einen neuen VEP mit dem Prognosehorizont 2030 erarbeitet. Das daraus resultierende Integrierte Handlungskonzept (IHK) wurde im Juli 2020 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das IHK formuliert – aufbauend auf den Zielen und Strategien – auf der Grundlage von ausführlichen Analysen, und mit Hilfe von Prognosemodellen - Empfehlungen in den Handlungsfeldern Fuß-, Radverkehr, öffentlicher, Kfz-fließender und ruhender Verkehr, Wirtschaftsverkehr sowie zum Thema Mobilitätsmanagement. Der VEP ist auf der Homepage der Landeshauptstadt Wiesbaden zu finden.

6.2 Kernaussagen zur Mobilität

- Förderung einer zukunfts-fähigen positiven Mobilitätskultur durch die Stärkung des Umweltverbundes
- Ausbau der Angebotsstrukturen des ÖPNVs als Rückgrat der Siedlungsentwicklung
- Vernetzung der Stadtteile miteinander und in die Region⁸

Im Radverkehrskonzept ist das Wettbewerbsgebiet Ostfeld im Bestand enthalten, da Wege-

verbindungen zwischen Erbenheim und der Innenstadt das Gebiet queren.

Der Bereich Ostfeld ist heute nicht durch den schienengebundenen öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Schaffung einer schienengebundenen öffentlichen Erschließung der Bauflächen innerhalb des Wettbewerbsgebiets wurde von der Regionalversammlung Südhessen als sog. Maßgabe im Wege der Zustimmung zur von der LH Wiesbaden beantragten Zielabweichung festgeschrieben (vgl. Kap. 2.2.3). Vor dem Hintergrund des ablehnenden Bürgerentscheids gegen die Einführung der Grundlinie einer Citybahn von Mainz kommend über die Theodor-Heuss-Brücke über die Wiesbadener Straße und Biebricher Allee in die Innenstadt Wiesbadens wurden fachplanerisch alternative schienengebundene Erschließungsmöglichkeiten in den Blick genommen. Als Zwischenergebnis der derzeit noch in Erarbeitung befindlichen Machbarkeitsstudie Schiene II (MBKS II) kann die Schaffung eines Haltepunkts an der bestehenden Ländchesbahntrasse auf Höhe des neuen Behördenstandorts für den BKA-Campus-Neubau festgehalten werden. Potenzielle technische und wirtschaftliche Ansätze einer schienengebundenen Erschließung des urbanen Stadtquartiers werden derzeit erarbeitet.

6.3 Planung Radschnellweg Wiesbaden-Frankfurt (FRM 3)



Abbildung 19: Vorzugsvariante im Korridor FRM 3 im Bereich des Wettbewerbsgebiets (Stand 02/2023). Quelle: Tiefbau- und Vermessungsamt

⁸ vgl. Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ 2018:71

II. RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETES

Der Regionalverband hat die Bedeutung von Radschnellwegen für unsere zukünftige Mobilität erkannt und als Maßnahme (M2: Radschnellwege) in seiner Mobilitätsstrategie integriert. Denn noch immer erschweren Engstellen im bestehenden Radwegenetz, umwegige Führungen oder Nutzungskonflikte mit anderen Verkehrsteilnehmenden den Radfahrenden den Alltag. Die Landeshauptstadt Wiesbaden wird im Bereich des Wettbewerbsgebietes durch den geplanten Radschnellweg FRM3 angebunden. Dieser soll zukünftig die zwei größten Städte des Rhein-Main-Gebietes miteinander verbinden. Im Bereich des Wettbewerbsgebietes führt die Trassenführung in der Vorzugsvariante durch das Wäschbachtal und greift in Teilen auf vorhandene Wegebeziehungen für den Fuß- und Radverkehr auf.

6.4 Wallauer Spange – „Hessen Express“

Vor dem Hintergrund des steigenden Mobilisierungsgrades und der Notwendigkeit in der Region gut vernetzt zu sein, soll der Bau der sogenannten „Wallauer Spange“ gefördert und umgesetzt werden. Bei dem Projekt „Wallauer Spange“ handelt es sich um einen Zweig der ICE-Trasse von Wiesbaden über den Frankfurter Flughafen und den Hauptbahnhof Frankfurt nach Darmstadt. Durch die Schließung der Lücke zwischen Wiesbaden und dem Frankfurter Flughafen verkürzt sich die Fahrzeit vom Hauptbahnhof Wiesbaden zum Fernbahnhof des Frankfurter Flughafens auf 16 Minuten.⁹

Der Bau der Bahntrasse soll als ein Lückenschluss zwischen der bestehenden ICE-Trasse am Wiesbadener Kreuz und dem Kreuz Wallau geplant werden (vgl. Abbildung 20). Der weitere Verlauf soll auf der bestehenden ICE-Trasse Richtung Wiesbaden weitergeführt werden.

Zwei neue Linien verkehren zukünftig unter dem Namen „Hessen-Express“ (HE):

- Wiesbaden Hbf–Frankfurt am Main Flughafen Fernbahnhof–Frankfurt (Main) Hbf
- Wiesbaden Hbf–Frankfurt am Main Flughafen Fernbahnhof–Darmstadt Hbf



Abbildung 20: Künftiger Lückenschluss „Wallauer Spange“ - Quelle: <https://www.frmplus.de/projekte/wallauer-spange.html>

⁹ vgl. Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ 2018:71

II. RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETES

6.5 Aartalbahn

Die ingenieurtechnische Machbarkeitsstudie für den südlichen Streckenabschnitt Wiesbaden - Bad Schwalbach wurde Ende 2021 vom federführend zuständigen RMV beauftragt und wird aktuell im engen Austausch mit dem Rheingau-Taunus-Kreis und ESWE Verkehr durchgeführt. Mit Blick auf den ursprünglich vorgesehenen Zeitplan der Studie hat insbesondere die Einführung einer neuen standardisierten Bewertung durch den Bund im 2. Quartal 2022 zu Verzögerungen geführt. Die standardisierte Bewertung ist die zentrale Grundlage zur Erstellung einer Nutzen-Kosten-Analyse, wie sie im Projekt vorgesehen ist.

Die ersten Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Reaktivierung des Teilabschnitts der Aartalbahn zwischen Wiesbaden und Bad Schwalbach liegen mittlerweile vor. Demnach werden die Voraussetzungen für eine Förderung der Investitionen durch den Bund, in die seit Jahrzehnten für den öffentlichen Nahverkehr stillgelegte Strecke, erfüllt. Die Aartalbahn soll künftig von Bad Schwalbach kommend bis zum Bahnhof Wiesbaden-Ost fahren.

Die Machbarkeitsstudie wird voraussichtlich im dritten Quartal 2023 final fertiggestellt. Bis dahin werden noch im Detail einzelne Optimierungen geprüft und eine abschließende Nutzen-Kosten-Bewertung vorgenommen. Eine Förderwürdigkeit, welche gegeben ist, wenn der Nutzen der Maßnahme die Kosten übersteigt, sehen die Gutachter bereits zum aktuellen Zeitpunkt als gesichert an.

6.6 Nahverkehrsplan (NVP)

Der lokale Nahverkehrsplan (NVP) der LHW wird derzeit in Zusammenarbeit mit dem Rheingau-Taunus-Kreis neu aufgestellt. In diesem Kontext wird für die LHW das vorhandene lokale Liniennetz neu konzipiert. Durch einen optimierten Einsatz der zur Verfügung stehenden Ressourcen, der Einbindung bestehender und Schaffung neuer Infrastruktur, der Aufwertung zentraler Umsteigepunkte bei gleichzeitiger Senkung der Gesamtreisezeit und notwendiger Umstiege soll als Ziel der Modal-Split-Anteil des Umweltverbundes positiv beeinflusst werden. Die Besonderheit in diesem Prozess ist, dass das gesamte Bundesnetz zum aktuellen

Zeitpunkt auf dem Prüfstand steht. Der Planungshorizont des lokalen NVP ist das Jahr 2030, sodass im Zielnetz für dieses Jahr das Ostfeld berücksichtigt werden wird. Die Vorstellung des Entwurfs des zukünftigen Liniennetzes ist für den Herbst dieses Jahrs vorgesehen.

7 Sonstige städtische Planungen

7.1 „Wiesbaden 2030+“ Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Als strategisches Planungsinstrument 2018 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, bereitet das Stadtentwicklungskonzept insbesondere die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vor.

Im Konzeptteil formuliert das Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ Lage und Umfang künftiger räumlicher Entwicklungen. Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung über die Innenentwicklung hinaus werden im Bereich der „Rhein-Main-Schiene“ (am Rheinufer gelegene Stadtteile Wiesbadens), für einen Bereich nördlich von Biebrich („Impulsfläche West“), für Bereiche entlang des schienengebundenen ÖPNV „Ländchesbahn“ sowie für den Bereich des Ostfelds gesehen. Gewerbliche Siedlungsentwicklungen sollen vornehmlich entlang der A66 mit Anbindung an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur erfolgen.

Die Perspektivfläche Ostfeld wird aus Sicht des Stadtentwicklungskonzepts als Bereich mit großflächigen, strategischen Entwicklungsmöglichkeiten eingestuft, der den bestehenden Siedlungskörper schlüssig arrondiert und verkehrlich gut angebunden werden kann. Das Ostfeld eignet sich für die Schaffung von Wohnraum und im Sinne einer Nutzungsmischung auch für gewerbliche Nutzungen sowie für Flächen für Freizeit und Erholung. Damit eröffnet die Perspektivfläche Ostfeld wichtige Flächenspielräume für den Wirtschaftsstandort Wiesbaden, die derzeit an anderer Stelle in diesem Umfang nicht möglich sind. Durch seine Größe kann im Ostfeld ein integriertes und zugleich eigenständiges Quartier ausgebildet werden. Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung in diesem Bereich ist ins-

II. RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSGEBIETES

besondere die Erschließung über eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung.

7.2 Rhein.Main.Ufer-Konzept

Das Rhein.Main.Ufer-Konzept setzt für die weitere Entwicklung der Wiesbadener Uferlagen Ziele zu den vier zentralen Themen: Freizeit & Erholung, Natur & Umwelt, Verkehr & Mobilität sowie Gastronomie. Aufgrund der verschiedenartigen Wünsche der Bürgerschaft nähert sich das Konzept auf sehr unterschiedlichen Wegen den Erholungsräumen und öffentlichen Freiflächen: es gibt Ziele für Orte der Ruhe, der Begegnung und sportlichen Betätigung, aber ebenso für naturnahe Lebensräume oder für Maßnahmen der Klima-anpassung. Das

Konzept versteht sich als Maßnahmenkatalog, der neben kleineren Veränderungen, z.B. schatten spendenden Baumpflanzungen, neuen Sitzgelegenheiten oder Spielangeboten auch größere Projekte vorschlägt wie Outdoor-Sportangebote unter der Schiersteiner Brücke oder einen neuen Park für alle Bürgerinnen und Bürger, östlich der Reduit. Es soll den Wandel der freiräumlichen Entwicklung am Wiesbadener Rhein- und Mainufer gestaltend steuern und eine Grundlage für zukünftige Umsetzungsschritte bilden.

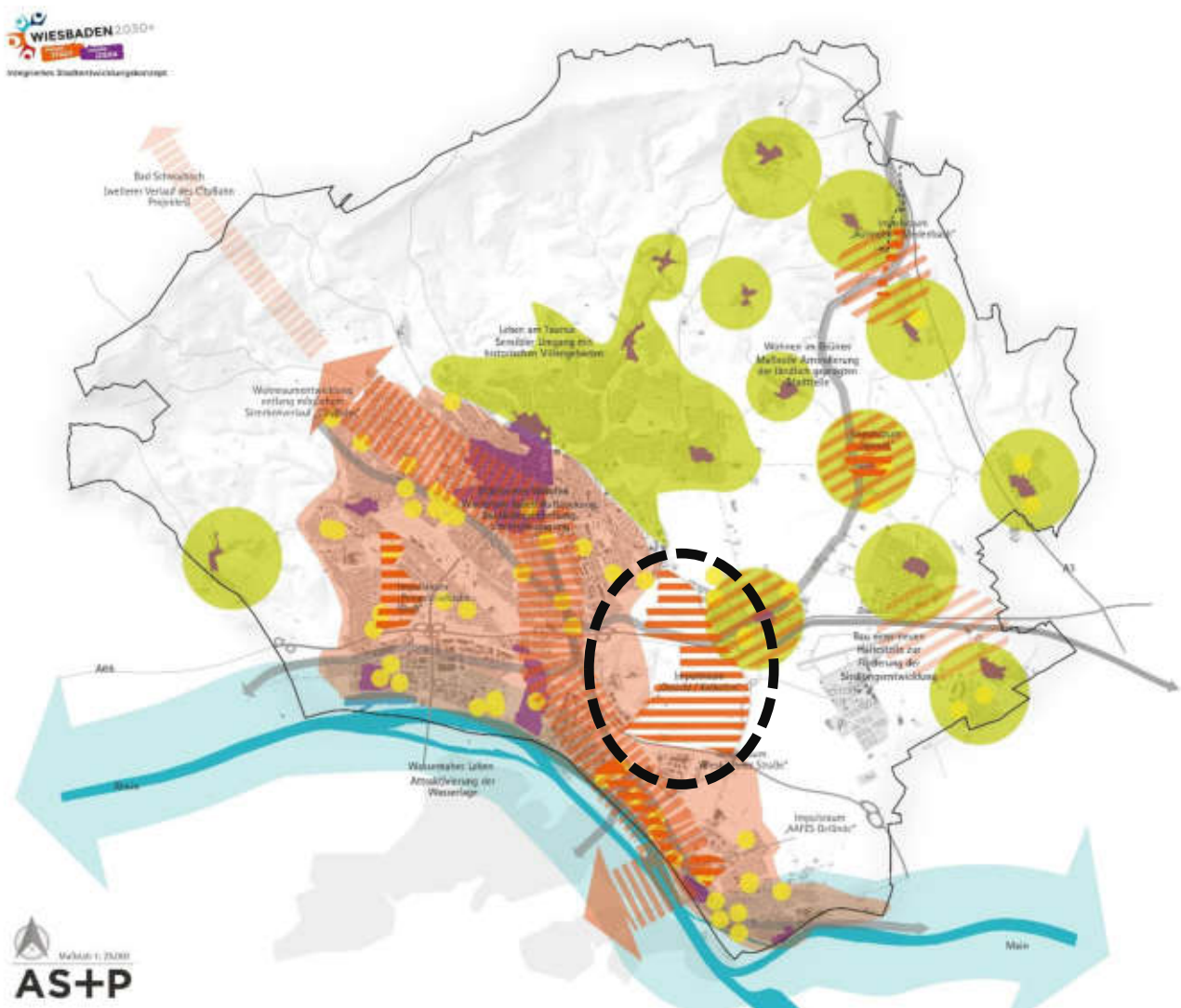


Abbildung 21: WISEK 2030+ - Thema Wohnen und Leben

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

In diesem Kapitel sollen die Grundlagen der räumlich-geografischen sowie technischen Gegebenheiten im Wettbewerbsgebiet beleuchtet werden. Dazu zählen im Besonderen die Bestandsaufnahme des Natur-, Biotop- und Artenschutzes sowie geologische, klimatische, immissionsschutzrechtliche sowie entwässerungstechnische Aspekte. Die Bestandsaufnahme und Analyse beziehen räumliche Planwerke auf kommunaler Ebene sowie Bestandsaufnahmen in Form von beauftragten Gutachten mit ein.

1 Natur- und landschaftsschutzrechtliche Bestandsaufnahme, Arten- und Biotopschutz

1.1 Naturräume

Das Wettbewerbsgebiet ist naturräumlich dem Main-Taunus-Vorland (Haupteinheit) zugeordnet. Es ist Teil des Randhügellands des Rhein-Main-Tieflands (Haupteinheitengruppe) und dem Taunus vorgelagert (Untereinheit Wiesbadener Taunusvorland). Typisch für das Taunusvorland ist das großflächige Vorkommen fruchtbarer Lössböden. Der nördliche Teil des Wettbewerbsgebiets Ostfeld (nördlich des Wäschbachtals) liegt in der naturräumlichen Grundeinheit „Bierstadter Feld“. Die weiten Ebenen erstrecken sich bis nach Igstadt und werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Der südliche Teilbereich des Wettbewerbsgebiets liegt in den naturräumlichen Grundeinheiten „Terrasse von Erbenheim und Hochheim“, „Unteres Wäschbach-Tal“ und „Biebrich-Kasteler Terrassenhang“. Das „Untere Wäschbach-Tal“ verläuft als schmaler Flächenstreifen von Erbenheim in Richtung Westen, während sich die weitgehend ackerbaulich genutzte „Terrasse von Erbenheim und Hochheim“ nach Süden und weit nach Osten erstreckt. Der Wäschbach hat sich hier in die „Terrasse von Erbenheim und Hochheim“ eingeschnitten und dabei einen Talraum mit nur schwacher Asymmetrie geformt. Die höhere Talflanke des Wäschbachs ist im Westen deutlich zu erkennen. Der „Biebrich-Kasteler Terrassenhang“ bildet die Grenze im Süden.

1.2 Potenziell natürliche Vegetation

Unter der potenziell natürlichen Vegetation ist die Pflanzengesellschaft zu verstehen, die sich aufgrund der heutigen Standortverhältnisse über verschiedene Stufen als Endgesellschaft entwickeln würde, wenn der Mensch seine Bewirtschaftung der Landschaft einstellen würde.

Im größten Teil des Wettbewerbsgebiets würde sich durch Sukzession als natürliche Waldgesellschaft der „Typische-Perlgras-Buchenwald“ einstellen, der vorrangig auf tiefgründigen Parabraunerden oder Pseudogley-Parabraunerden vorkommt. Im Wäschbachtal würde sich ein „Artenarmer Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald“ ausbilden.

Nördlich des Wäschbachtals, im Bereich Kalkofen und Teilbereichen des Südfriedhofes, sowie südlich des Wäschbachtals, im Bereich des Biebrich-Kasteler Terrassenhangs, und am Petersberg würde ein „Eichen-Ulmen Hangwald“ entstehen. Um das Fort Biehler und weiter nach Osten würde sich ein „Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald“ ausbilden.

Für den Bereich des Abbaugebietes und der Deponie sind keine Aussagen möglich, da die natürliche Bodenstruktur komplett verändert wurde.

1.3 Biotopstrukturen

Das Wettbewerbsgebiet liegt größtenteils im Landschaftsschutzgebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden und ist geprägt von teilweise mosaikartigen und reich strukturierten Biotop- und Nutzungskomplexen, sowie weitläufigen stark agrarwirtschaftlich genutzten Bereichen.

Im nördlichen Teil des Planungsgebiets befinden sich ausgedehnte Ackerflächen, westlich bzw. südwestlich schließen sich die Abbauflächen des stillgelegten Steinbruchs Kalkofen an. Bei den Ackerflächen handelt es sich um wertvolle Parabraunerden mit sehr hohen Ackerzahlen.

Der ehemalige Abbaubereich Kalkofen hat sich zu einem wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Tiere entwickelt. Es findet sich dort ein Mosaik aus nicht rekultivierten Abbaukanten im Wechsel mit

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

rekultivierten und abgeflachten Hangpartien sowie mit Halden aus Abraummateriale des ehemaligen Steinbruchbetriebs. Die Steinbruchsohle ist geprägt durch eine Grünlandfläche, Brachestadien verschiedener Feuchtstandorte sowie zwei Stillgewässern und einzelne Gräben, die in den tiefsten Abbaubereichen verlaufen. Im Kalkofen findet sich ein breites Spektrum unterschiedlicher Sonderstandorte und Vegetationsstadien, das von kaum bewachsenen Offenböden bis hin zu geschlossenen Gehölzbeständen auf nassen bis trockenen Böden in ebenen bis steilsten Lagen reicht.

Der Süden des nördlichen Teils des Planungsgebiets wird durch das von Ost nach West verlaufende Wäschbachtal sowie die flankierend verlaufenden Verkehrsstrassen von Ländchesbahn, A66 und ICE-Trasse gebildet. Das Wäschbachtal, mit seinen Wiesen und Weiden sowie den Gebüsch an den Hangkanten und den Ufergehölzen, bildet eine wichtige Biotopvernetzungsachse. Neben Bach- und Grünlandbiotopen finden sich dort verschiedene Gehölzsäume.

Der südliche Bereich des Wettbewerbsgebiets ist geprägt durch weitläufige Ackerflächen, die nur von wenigen Strukturelementen gegliedert werden.

Der Bereich Fort Biehler unterteilt sich in eine stärker durchgrünte Siedlungsfläche, sowie ein als flächiges Naturdenkmal geschütztes Wäldchen mit teilweise älterem und sehr hochwertigem Baumbestand und halboffenen Kleinflächen. Westlich der zusammenhängenden Ackerfluren schließt sich von Norden her das Steinbruchgelände des Dyckerhoffbruchs mit sehr heterogenen Strukturen und Sonderstandorten an. Dort findet noch aktiver Kies- und Sandabbau statt, wodurch hochwertige Biotopstrukturen wie etwa die Abbruchkanten und auf den bereits als Ausgleichflächen aus der Nutzung genommenen Flächen, wertvolle Standorte mit Pionierwald und Orchideen entstanden sind.

In den südlichsten Teilen des Planungsgebiets entlang des Unteren und Oberen Zwerchwegs haben sich wertvolle Biotopstrukturen entwickelt. Es handelt sich um Wiesen und Krautfluren, Gebüsch und seltene Kalkäcker, welche einen mehr oder weniger breiten Streifen aus Offen- und Halboffenland bilden. Im Bereich des Hessler Hofes, des Cyperusparks und des Tierparks Kastel befinden sich ebenfalls sehr heterogene Nutzungsstrukturen aus Acker, Grünland, Bebauung, Freizeiteinrichtungen, Freizeitgärten sowie unterschiedlich strukturierten Brach- und Gehölzflächen.

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Teillandschaftsplan Ostfeld

der Landeshauptstadt Wiesbaden

M. 1 : 5000



Themenkarte Realnutzung

VORENTWURF



Abbildung 22: Teillandschaftsplan-VORENTWURF Ostfeld Themenkarte Realnutzung (2023)

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

1.4 Arten- und Biotopschutz

Über Jahrzehnte sind innerhalb des Wettbewerbsgebiets immer wieder besonders und streng geschützte sowie für die Region bemerkenswerte Arten erfasst worden. Ein Großteil der Arten ist in diesem Raum trotz Belastungen durch Verkehr und Intensivnutzungen im Umfeld (Deponiebetrieb, Ackerbau) weitgehend etabliert. Die weitläufige Ackerflur bietet für die feldflurbewohnende Avifauna optimale Habitatbedingungen. Die teilweise sehr mosaikartig strukturierten kulturlandschaftlich geprägten Bereiche, sowie die Feucht- und Waldlebensräume im Wäschbachtal und im Wäldchen am Fort Biehler weisen eine Vielzahl an Vorkommen geschützter und streng geschützter Brutvogelarten auf. Die trockenen Offenlebensräume und Sonderstandorte der Deponie sind ebenfalls von naturschutzfachlicher und -rechtlicher Bedeutung und sehr hoher Wertigkeit. Das Wettbewerbsgebiet bietet eine hohe Diversifizierung an Biotopstrukturen (vgl. Abbildung 24). Diese Vielfalt an Biotoptypen bedingt eine hohe Vielfalt und Abundanz (Häufigkeit) verschiedener planungsrelevanter Artengruppen, wie die der bereits genannten Avifauna, der Amphibien, Reptilien, Heuschrecken, Libellen und Wildbienen.

Gebietstypische Besonderheiten und Wertigkeiten weisen unter anderem die nördlichen und südlichen Ackerflächen auf, besonders im Hinblick auf die gutachterlich nachgewiesenen Brutvorkommen der Feldlerche (Vogelart im ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand) in einer Größenordnung von ca. 30 Revieren (Stand 2018).

Der im nördlichen Teil des Planungsgebiets gelegene stillgelegte Steinbruch Kalkofen stellt einen Hotspot lokaler Biodiversität dar und ist geprägt durch das Vorkommen vieler gesetzlich geschützter Biotope (z.B. Röhrichte, Lehm- und Lösswände). Der ehemalige Steinbruch dient einer Vielzahl von Vogelarten als artenreiches Brut- und Nahrungshabitat; darunter zählen rund 20 Brutvogelarten, die sich hessenweit im ungünstigen Erhaltungszustand befinden. Der Steinbruch weist eine sehr hohe Vielfalt an Schmetterlingsarten, darunter verschiedene Arten der Roten Listen und der Vorwarnlisten, sowie eine nennenswerte Population an Heuschrecken- und Libellenarten, darunter ebenfalls verschiedene Arten der Roten Listen und

der Vorwarnlisten auf. Des Weiteren kann laut gutachterlichem Nachweis von Vorkommen streng geschützter sowie besonders geschützter und/oder gefährdeter Amphibien und Reptilienarten (Kreuzkröte, Wechselkröte, Kammmolch und Zauneidechse) ausgegangen werden. Herauszustellen ist besonders die hohe Artendichte an Wildbienenarten, darunter verschiedene Arten der Roten Listen und der Vorwarnlisten, sowie die Dokumentation einer Art, die für Hessen bis 2018 als ausgestorben galt.

Die Feuchtstandorte des zwischen den nördlichen und südlichen Planungsgebietsteilen verlaufenden Wäschbachtals stellen ebenfalls wesentliche Lebensraumstrukturen für Brutvorkommen von streng geschützten und/oder im ungünstigen Erhaltungszustand befindlicher Vogelarten, sowie für Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse und seltener Heuschrecken- und Tagfalterarten dar. Hinzuweisen ist hierbei darauf, dass der überwiegende Teil der Freiflächen entlang des Wäschbachs naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sind (siehe Anlage 10, Themenkarte Flächen mit rechtlicher Bindung).

Das Wäldchen am Fort Biehler fungiert ebenso für zahlreiche Vorkommen streng geschützter und/oder im ungünstigen Erhaltungszustand befindlicher Vogelarten als Bruthabitat. Der Altbaumbestand des Wäldchens weist viele Habitat-Merkmale für höhlenbrütende Vogelarten auf und hat eine nennenswerte Relevanz für streng geschützte Fledermausarten (bislang noch nicht untersucht). Die Waldflächen sind Wald im Sinne des Forstgesetzes als Schutzwald ausgewiesen, ferner sind Teile der Flächen als flächenhaftes Naturdenkmal geschützt.

Das an das Planungsgebiet an der Westseite angrenzende Steinbruchgelände weist ebenfalls durch den noch aktiven Abbau bedingte charakteristische landschaftliche, vegetative und faunistische Besonderheiten auf. Da dieser gesamte Bereich durch den stattfindenden Abbaubetrieb, rollierende Betriebsflächen und Rekultivierungsprozesse einer hohen Veränderungsdynamik unterliegt, entstehen auch für spezialisierte Arten der Pionierstandorte immer wieder neue wertvolle Lebensstätten. Die nördlichen Steinbruchareale sind als natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs-

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

flächen für eine in Planung befindliche Deponie-Erweiterung planungsrechtlich festgeschrieben.

Des Weiteren sind im genannten Bereich Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope, wie Röhricht, Lehm- und Lösswände anzutreffen, sowie Brutvorkommen streng geschützter und/oder im ungünstigen Erhaltungszustand befindlicher Vogelarten, darunter auch hochgradig seltene und spezialisierte Arten wie Steinschmätzer, Bienenfresser oder Uferschwalbe. Ferner gibt es Vorkommen streng geschützter Reptilien- und Amphibienarten (Zauneidechse, Kreuzkröte), sowie Vorkommen seltener und/oder bemerkenswerter Libellen- und Heuschreckenarten.

Das westliche Steinbruchareal mit Recyclinganlage und Umfeld weist ebenfalls Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope (Röhrichte) und seltener Pflanzenarten (u.a. hochgradig seltener Orchideenarten) auf. Die nicht als Betriebsfläche festgesetzten Teile des B-Plans Recyclinganlage sind als Biotopflächen festgesetzt und zum Teil auch artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen. Ferner konnten hier ebenfalls Brutvorkommen zahlreicher streng geschützter und/oder im ungünstigen Erhaltungszustand befindlicher Vogelarten, sowie Vorkommen streng geschützter Reptilien- und Amphibienarten (Zauneidechsen, Kreuzkröte) und/oder bemerkenswerter Libellen- und Heuschreckenarten gutachterlich nachgewiesen werden. Der gesamte Steinbruchbereich hat außerdem eine besondere Bedeutung für Wildbienenpopulationen.

Ebenso stellen die Flächen beiderseits des Unteren Zwerchwegs wichtige Brut- und Nahrungshabitat für streng geschützte und/oder im ungünstigen Erhaltungszustand befindliche Vogelarten dar und weisen potenzielle Habitat-Strukturen für Fledermäuse auf, sowie Vorkommen streng geschützter Reptilien (Zauneidechse und Mauereidechse), sowie seltener Heuschrecken-, Schmetterlings- und Libellenarten.

Die gutachterlichen Erhebungen weisen eine Vielzahl an Arten nach – Rückschlüsse auf das Nicht-Vorkommen anderer relevanter Arten können anhand der Gutachten nicht getroffen werden, da stets nur ein ausgewähltes Artenspektrum bei den Kartierungen untersucht wurde. Die Gutachten geben daher bislang nur ein lückenhaftes Bild in

Bezug in auf die Betrachtungsräume und Auswahl der betrachteten Tiergruppen.

Bei der Handhabung der erwähnten Kartierungsinformationen über das Arteninventar im Planungsraum ist zu berücksichtigen, dass es sich um die Zusammenstellung heterogener Datengrundlagen handelt, die zu unterschiedlichen Fragestellungen, in unterschiedlicher fachlicher Tiefe und zu unterschiedlichen Zeiträumen erhoben wurde. Dennoch lassen sich aus diesen Informationen die voraussichtlichen Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf die vorkommenden Arten abschätzen. Dies wurde ebenfalls bei der kartografischen Zusammenstellung der gutachterlichen Datengrundlagen im Rahmen der Bearbeitung des Teillandschaftsplans berücksichtigt. Die Erhebungsdaten wurden dazu je nach Datenalter in drei Kategorien eingeordnet, nämlich in Datenalter < 5 Jahre, Datenalter 5-10 Jahre und in Datenalter > 10 Jahre (vgl. Abbildung 24).

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Teillandschaftsplan Ostfeld

der Landeshauptstadt Wiesbaden

M. 1 : 5000



Themenkarte Arten und Lebensraumtypen

VORENTWURF

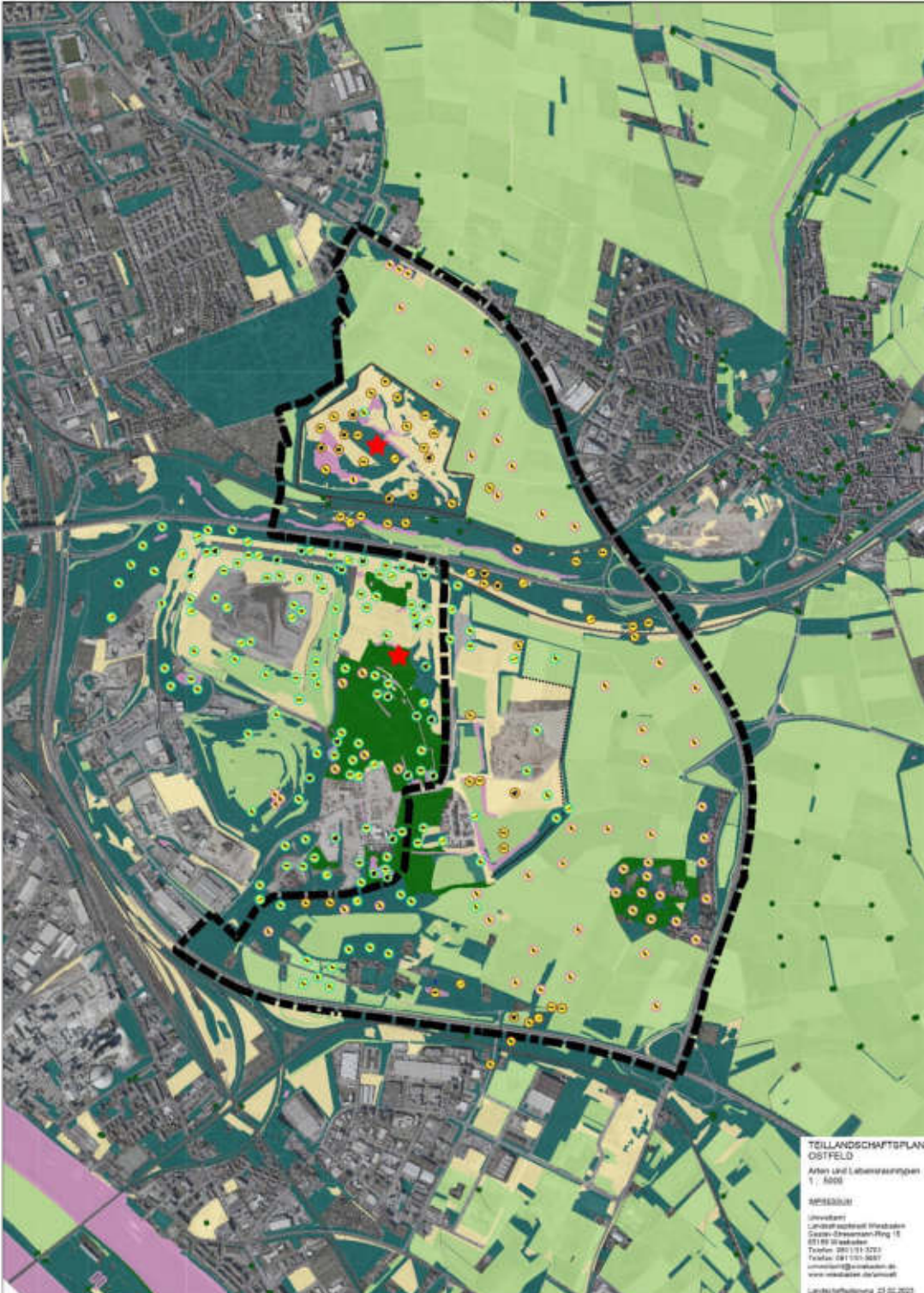


Abbildung 24: Teillandschaftsplan Ostfeld – Themenkarte Arten und Lebensraumtypen –VORENTWURF (2023)

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

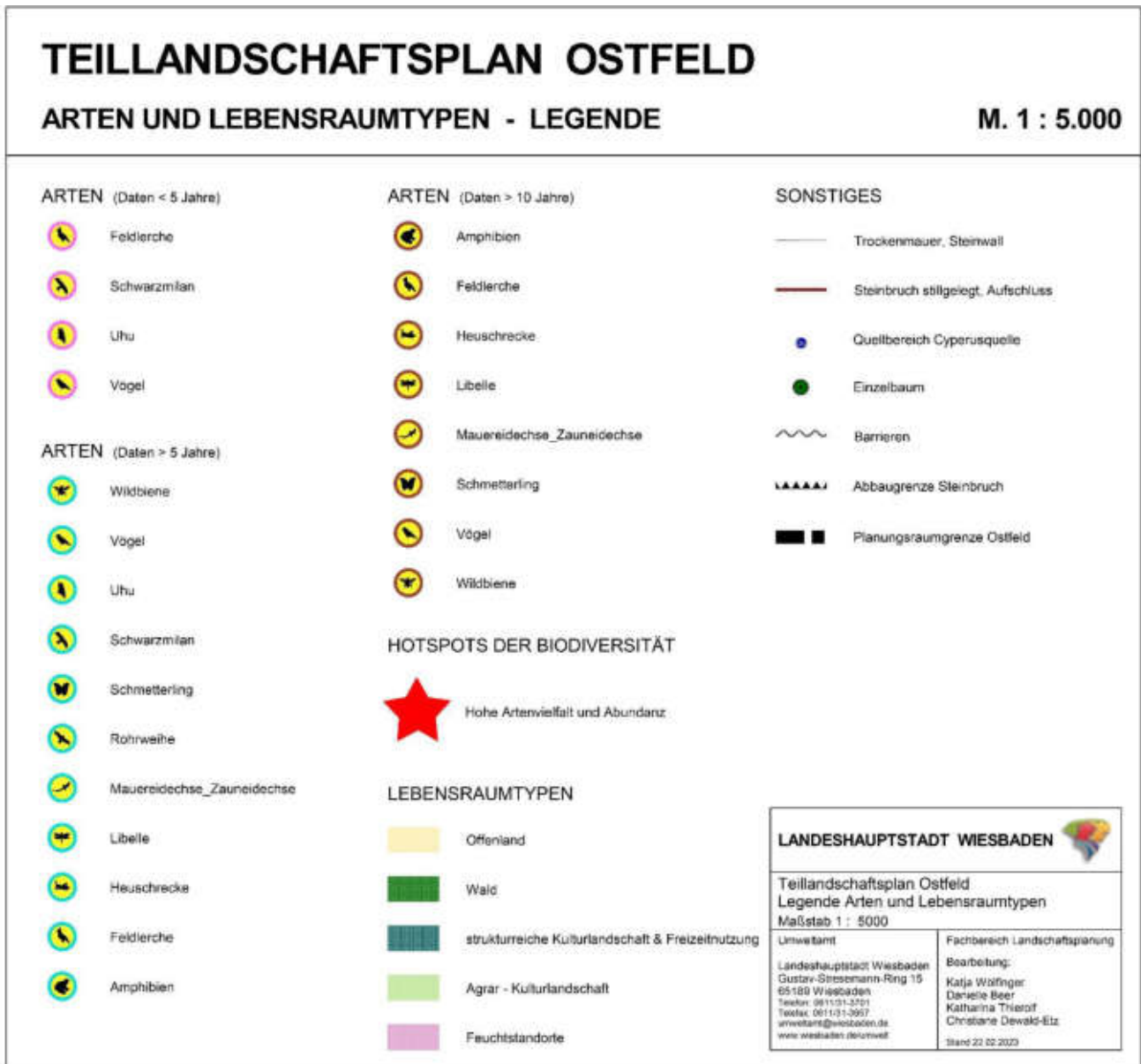


Abbildung 25: Teillandschaftsplan Ostfeld – Legende Themenkarte Arten und Lebensraumtypen –VORENTWURF (2023)

Für die städtebauliche Konkretisierung der Baufelder und Verkehrserschließung ist daher eine Aktualisierung der Daten in den Eingriffsbereichen und den tangierten Wirkräumen obligat erforderlich, um die genauen Ausgleichserfordernisse bilanzieren und planerisch, sowie zeitlich vorbereiten zu können (z.B. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – CEF).

Im Rahmen der weiteren Planungen gilt es daher folgende sehr relevante planerische Hinweise zu beachten:

Im Planungsraum sind bereits viele Flächen mit rechtlichen Bindungen (Kompensations- und Ökotoflächen) mit entweder laufenden, oder künftig vorgesehenen speziellen Arten- und Naturschutzmaßnahmen verortet.

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Laut des im Rahmen der SEM Ostfeld erfolgten Bescheids zum Zielabweichungsverfahren, S. 83: RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.04/1-2020/15 vom 12.05.2021, gilt für diese Flächen die Maßgabe, dass Beeinträchtigungen, die unter Umständen dazu führen, dass die damit verbundenen, oft aus dem Artenschutz begründeten Ziele nicht oder nur unzureichend erfüllt werden können, zu vermeiden sind.

Dies betrifft insbesondere Kompensationsflächen im Bereich Kalkofen, im Wäschbachtal (ICE-Neubaustrecke Köln/Rhein-Main) und im Bereich des Dyckerhoffbruch-Abbaugeländes westlich des geplanten Baufeldes des urbanen Stadtquartiers (u.a. Bebauungsplan „Recyclinganlage Dyckerhoffbruch“, sowie Flächen zur Erweiterung der Deponie - Abschnitt IV und Müllheizkraftwerk Wiesbaden).

Aus den vorlaufend dargestellten artenschutzfachlichen und -rechtlichen Bedingungen und Besonderheiten im Planungsgebiet, lassen sich folgende Planungserfordernisse für den Artenschutz festhalten, die es im weiteren Planungsverlauf obligat zu beachten gilt:

Mit dem geplanten urbanen Stadtquartier sind umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die es umfassend zu kompensieren gilt.

Aufgrund der unmittelbaren Betroffenheit von voraussichtlich bis zu 30 Brutrevieren der Feldlerche (u.a.) durch die Inanspruchnahme der als Habitat dienenden landwirtschaftlichen Flächen, sind für die Baufelder des geplanten BKA-Campus-Neubaus und Stadtquartiers, sowie auch für die im Rahmen der Trassenplanung für die Verkehrsanbindung/-erschließung betroffenen Flächen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. „CEF-Maßnahmen“ (continuous ecological functionality-measures) erforderlich, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden.

Des Weiteren gilt es, bei den Planungen des Stadtquartiers negative mittelbare Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf das als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für europäische Vogelarten, Fledermäuse und andere Tierarten fungierende Waldstück am Petersberg/Fort Biehler zu vermeiden, sowie einer funktionalen Isolierung durch eine

umringende, geschlossene Bebauung städtebaulich entgegenzuwirken. Darüber hinaus gilt es, weitere Betroffenheit und Sensibilitäten im Bereich des Steinbruchs und des Wäschbachtals fortlaufend zu überprüfen.

In Hinblick auf die Lebensraumtypen und ihre Funktion für die Biotopvernetzung im Planungsraum, können im Rahmen der Bearbeitung des Teillandschaftsplans für den Planungsraum auf Basis der sehr charakteristischen und teilweise heterogenen Biotopstruktur fachlich hergeleitete Lebensraumtypen (LRTs) identifiziert werden, welche die funktionalen Vernetzungen und standortübergreifenden Funktionsverflechtungen der einzelnen Biotopstandorte bestmöglich abbilden.

Diese benannten LRTs wurden anhand ähnlicher Eigenschaften, Funktionen, Nutzungsintensität und Raumaspekt in 5 LRTs wie folgt aggregiert (s. Abbildung 24):

- LRT Agrarkulturlandschaft
- LRT Strukturreiche Kulturlandschaft und Freizeitnutzungen
- LRT Offenland
- LRT Feuchtstandorte
- LRT Wald

Im Rahmen der vorgesehenen städtebaulichen Planung, der Verkehrserschließung, sowie bei der Verortung der infrastrukturellen Nutzungen und Strukturierung des umgebenden Landschaftsraum für die Freizeit- und Erholungsnutzung, müssen bestehende Vernetzungsstrukturen berücksichtigt und weitere zur Förderung und dem Schutz der Biodiversität entwickelt werden. Daraus folgend ergibt sich insbesondere auch unter Berücksichtigung der Auflagen aus dem Zielabweichungsverfahren, das Erfordernis zur Implementierung eines umfassenden und nachhaltig gesicherten Artenschutz- und Biotopmanagementkonzepts.

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

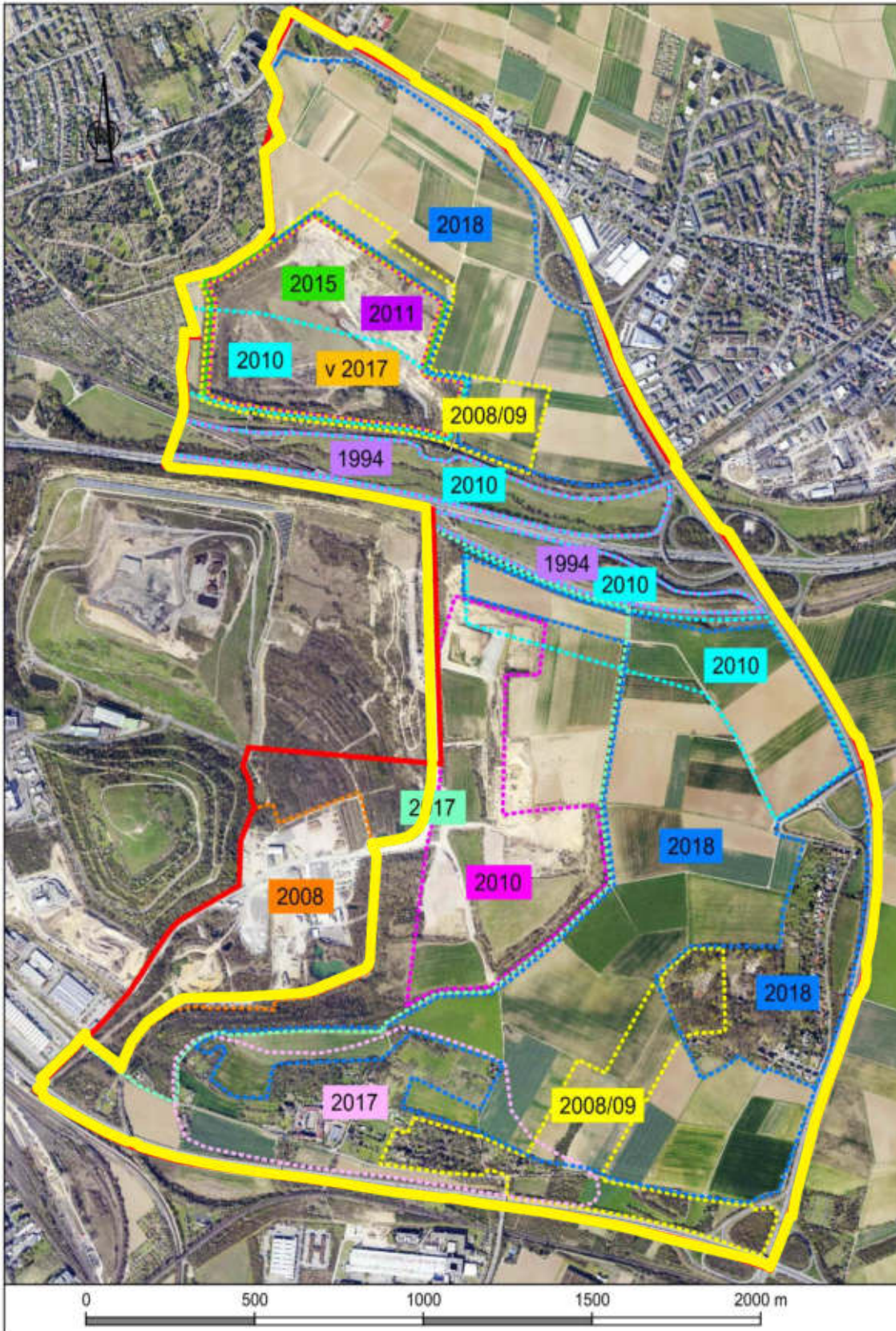


Abbildung 26: Abgrenzung der in den verschiedenen Jahren durchgeführten Erhebungsgebiete
Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 7

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

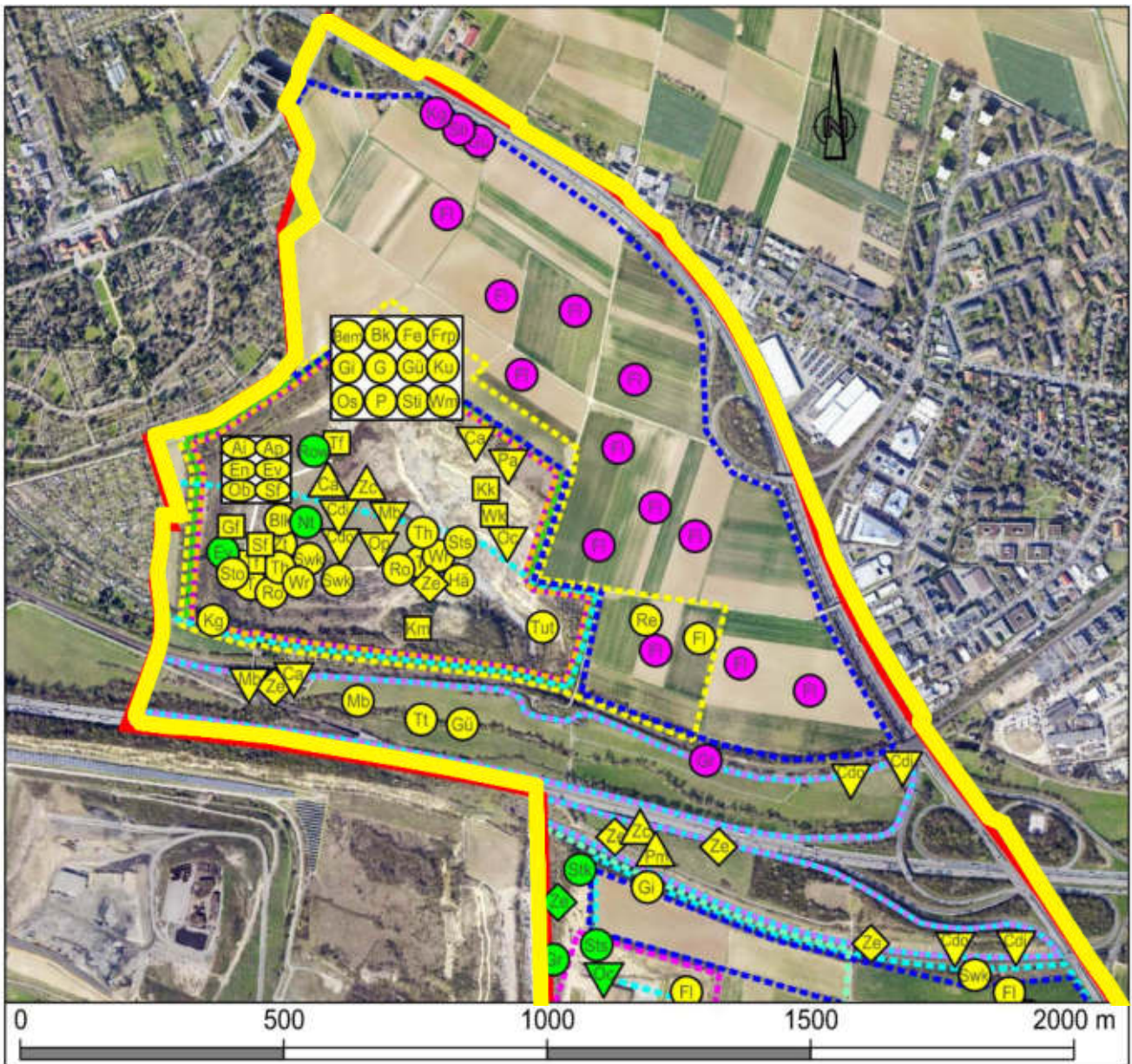


Abbildung 27: Nachweise bemerkenswerter Tierarten im Nordteil des Wettbewerbsgebiets
 Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 12

Die Auswertungsergebnisse im Hinblick auf die in den Unterlagen enthaltenen Angaben zu artenschutzrechtlich relevanten und/oder gefährdeten Arten sind in Abbildung 27 und Abbildung 28 für Teilräume dargestellt. Im Hinblick auf die Vorkommen europäischer Vogelarten beziehen sich die Darstellungen in den meisten Fällen auf Brutreviere von Arten im ungünstigen Erhaltungszustand, die in einer Artenschutzprüfung in jedem Fall einer Einzelprüfung zu unterziehen sind.

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

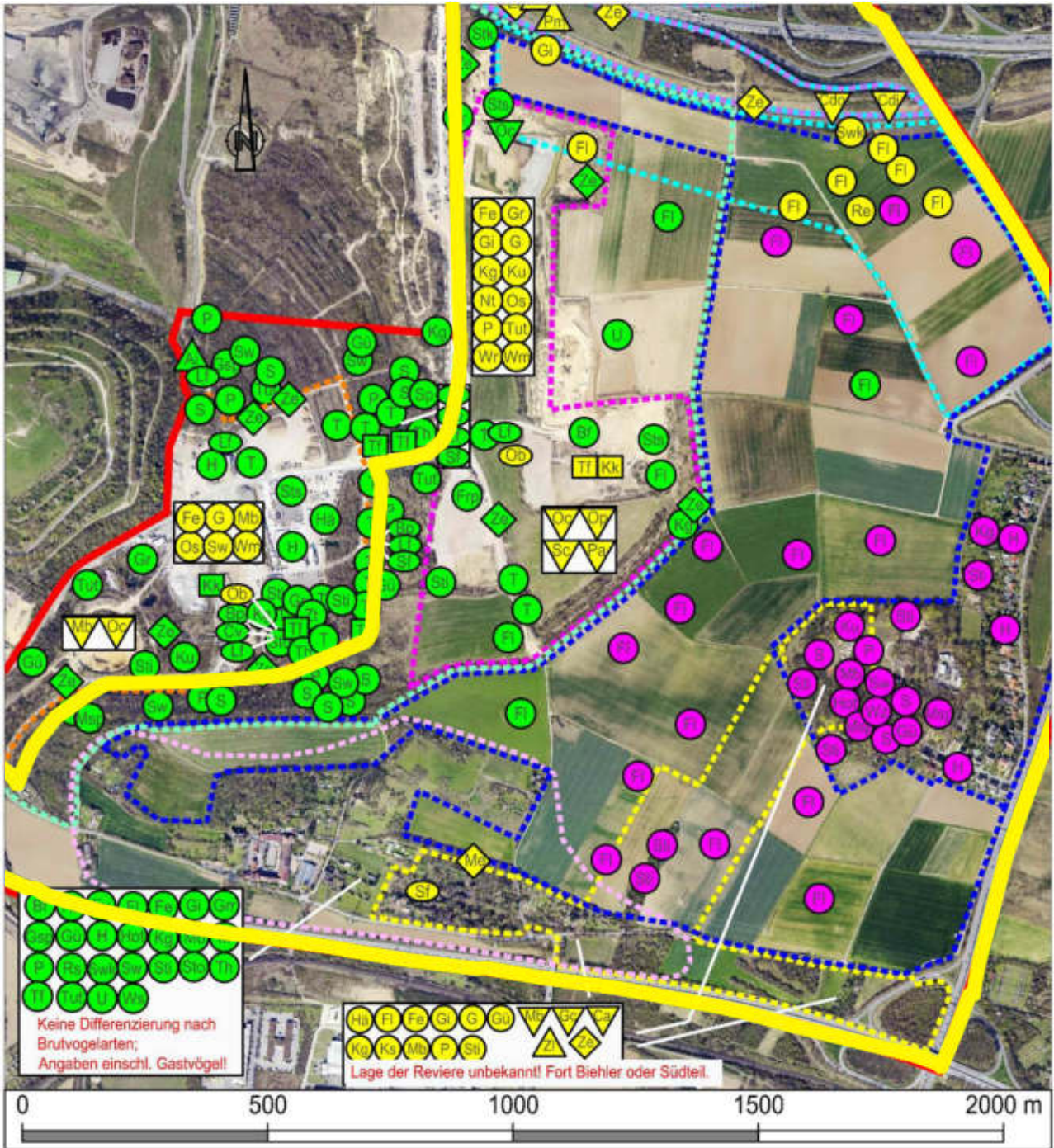


Abbildung 28: Nachweise bemerkenswerter Tierarten im Südteil des Wettbewerbsgebiets
 Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 13

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Vögel			
Be	Beutelmeise (<i>Remiz pendulinus</i>)	Uh	Uhu (<i>Bubo bubo</i>)
Bf	Bienenfresser (<i>Merops apiaster</i>)	Wz	Waldkauz (<i>Strix aluco</i>)
Bk	Blaukehlchen (<i>Luscinia svecica</i>)	Wr	Wasserralle (<i>Rallus aquaticus</i>)
Hh	Bluthänfling (<i>Carduelis cannabina</i>)	Wm	Weidenmeise (<i>Parus montanus</i>)
Bk	Braunkehlchen (<i>Saxicola rubetra</i>)	Ws	Weißstorch (<i>Ciconia ciconia</i>)
Ev	Eisvogel (<i>Alcedo atthis</i>)	Zl	Zwergtaucher (<i>Tachybaptus ruficollis</i>)
Fl	Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)	Amphibien	
Fa	Feldsperling (<i>Passer montanus</i>)	Kk	Kreuzkröte (<i>Bufo calamita</i>)
Frp	Flussregenpfeifer (<i>Charadrius dubius</i>)	Wd	Wechselkröte (<i>Bufo viridis</i>)
Gr	Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)	Tl	Teichfrosch (<i>Pelophylax kl. esculentus</i>)
Gl	Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)	Sf	Seefrosch (<i>Pelophylax ridibundus</i>)
G	Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)	Gf	Grasfrosch (<i>Rana temporaria</i>)
Gr	Graureiher (<i>Ardea cinerea</i>)	Km	Nördlicher Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)
En	Grauspecht (<i>Picus canus</i>)	Reptilien	
Gü	Grünspecht (<i>Picus viridis</i>)	Za	Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)
H	Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)	Ma	Mauereidechse (<i>Podarcis muralis</i>)
Hot	Hohлтаube (<i>Columba oenas</i>)	Schmetterlinge	
Kg	Klappergrasmücke (<i>Sylvia curruca</i>)	Al	Kleiner Schillerfalter (<i>Apatura ilia</i>)
Ks	Kleinspecht (<i>Dendrocopos minor</i>)	Ca	Malven-Dickkopffalter (<i>Carcharodus alcae</i>)
Ku	Kuckuck (<i>Cuculus canorus</i>)	Pr	Kleiner Würfel-Dickkopffalter (<i>Pyrgus malvae</i>)
Mb	Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>)	Zc	Esparsetten-Widderchen (<i>Zygaena camiolica</i>)
M	Mehlschwalbe (<i>Delichon urbica</i>)	Zl	Beifleck-Widderchen (<i>Zygaena loti</i>)
Med	Mittelspecht (<i>Dendrocopos medius</i>)	Heuschrecken	
Nt	Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)	Gg	Feld-Grashüpfer (<i>Chorthippus apricarius</i>)
Os	Orpheusspötter (<i>Hippolais polyglotta</i>)	Dg	Wiesengrashüpfer (<i>Chorthippus dorsatus</i>)
P	Pirol (<i>Oriolus oriolus</i>)	Gd	Große Goldschrecke (<i>Chrysochraon dispar</i>)
Rs	Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>)	Sc	Feld-Grille (<i>Gryllus campestris</i>)
Re	Rebhuhn (<i>Perdix perdix</i>)	Mb	Zweifarbige Beißschrecke (<i>Metrioptera bicolor</i>)
Ro	Rohrhammer (<i>Emberiza schoeniclus</i>)	Op	Weinhähnchen (<i>Oecanthus pellucens</i>)
Row	Rohrweihe (<i>Circus aeruginosus</i>)	Op	Blaufüg. Ödlandschrecke (<i>Oedipoda caerulea</i>)
Sa	Saatkrähe (<i>Corvus frugilegus</i>)	Pa	Westliche Beißschrecke (<i>Platycleis albopunctata</i>)
Sw	Schwarzkehlchen (<i>Saxicola torquata</i>)	Sc	Blaufüg. Sandschrecke (<i>Sphingonotus caeruleans</i>)
Sw	Schwarzmilan (<i>Milvus migrans</i>)	Libellen	
Sp	Sperber (<i>Accipiter nisus</i>)	Al	Keilflecklibelle (<i>Aeshna isosceles</i>)
S	Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	Ap	Kleine Königslibelle (<i>Anax parthenope</i>)
Stk	Steinkauz (<i>Athene noctua</i>)	Bp	Kleine Mosaikjungfer (<i>Brachytron pratense</i>)
Ste	Steinschmätzer (<i>Oenanthe oenanthe</i>)	Cv	Blaufügel-Prachtlibelle (<i>Calopteryx virgo</i>)
Sti	Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>)	En	Großes Granatauge (<i>Erythromma najas</i>)
Sto	Stockente (<i>Anas platyrhynchos</i>)	Ev	Kleines Granatauge (<i>Erythromma viridulum</i>)
Th	Teichhuhn (<i>Gallinula chloropus</i>)	Lf	Spitzenfleck (<i>Libellula fulva</i>)
T	Teichrohrsänger (<i>Acrocephalus scirpaceus</i>)	Ob	Südlicher Blaupfeil (<i>Orthetrum brunneum</i>)
Tt	Türkentaube (<i>Streptopelia decaocto</i>)	Sf	Gemeine Winterlibelle (<i>Sympecma fusca</i>)
Tt	Turmfalke (<i>Falco tinnunculus</i>)	 Nachweise zwischen 2008 und 2012  Nachweise zwischen 2013 und 2017  Nachweise 2018	
Tut	Turteltaube (<i>Streptopelia turtur</i>)		
U	Uferschwalbe (<i>Riparia riparia</i>)		

Abbildung 29: Legende zu den Abbildungen Abbildung 27/Abbildung 28
 Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 14

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Bisher wurden im Wettbewerbsgebiet keine pflanzensoziologischen Untersuchungen durchgeführt. Damit ist das Wissen über den aktuellen Pflanzenbestand rudimentär. Es wurden lediglich Pflanzlisten zusammengestellt. Dies gilt für den Kalkofen-Nord (Referenzflächen-Untersuchung, s. auch Landschaftsplan) und Untersuchungen innerhalb des Dyckerhoff-Steinbruchs (Gutachten der ELW). Darüber hinaus sind die Flora des Rheingaus und Wiesbaden (Großmann-Flora 1960) und deren Aktualisierung von Dr. Streitz (2010) bekannt. Beispiele aktueller Pflanzenvorkommen besonderer Arten im Gebiet: Acker-Rittersporn, Unechtes Tännelleinkraut, Ochsenzunge, Steinsame sowie folgende Orchideenarten: Bocksriemenzunge, Stendelwurz, Helm-Knabenkraut, Bienenragwurz, Großes Zweiblatt. Angrenzend an das Planungsgebiet ist der Elsässer Haarstrang zu finden.

Auf Grundlage der vorgenommenen Auswertungen und Zusammenstellungen wurden einzelne Raumeinheiten des Wettbewerbsgebiets dahingehend bewertet, in welchem Umfang arten- und naturschutzrechtliche Restriktionen zu erwarten sind, die im weiteren Planungsablauf näher zu bearbeiten sind. Über die reinen Artendaten hinaus (s. Anhang artenschutzfachliche Gutachten insbesondere Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 12-14) wurden für die Bewertung der zu erwartenden Restriktionen auch andere naturschutzrechtliche (z.T. auch forstrechtliche) Festlegungen mit aufgenommen, soweit sie aus vorhandenen Unterlagen ableitbar waren. Diese werden zu einer Gesamtbewertung aggregiert (s. Abbildung 30).

Es wurde eine dreistufige Bewertung mit den Kategorien "Mittel", "Hoch" und "Sehr hoch" angewandt. Die Bewertung setzt bei "Mittel" an, weil es keine Teilflächen gibt, bei denen ohne weiteres zu prognostizieren ist, dass arten- und/oder andere naturschutzrechtliche Restriktionen keine oder eine nur untergeordnete Rolle spielen (Methodik s. Gutachten Nachweise bemerkenswerter Tierarten im Nordteil des Wettbewerbsgebiets, Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 19).

Nicht in die Bewertungen einbezogen wurden die Verkehrsflächen, die Siedlungsfläche im Bereich Am Fort Biehler sowie diejenigen Steinbruchbereiche, wo sich durch Betriebs-, Abbau-, Abbau-Erwartungs- und Rekultivierungsflächen in den vergangenen Jahren stetige Veränderungen ergeben haben und noch weiter ergeben werden. Die räumliche Verteilung der einzelnen Bewertungskategorien ist in Abbildung 30 dargestellt.

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

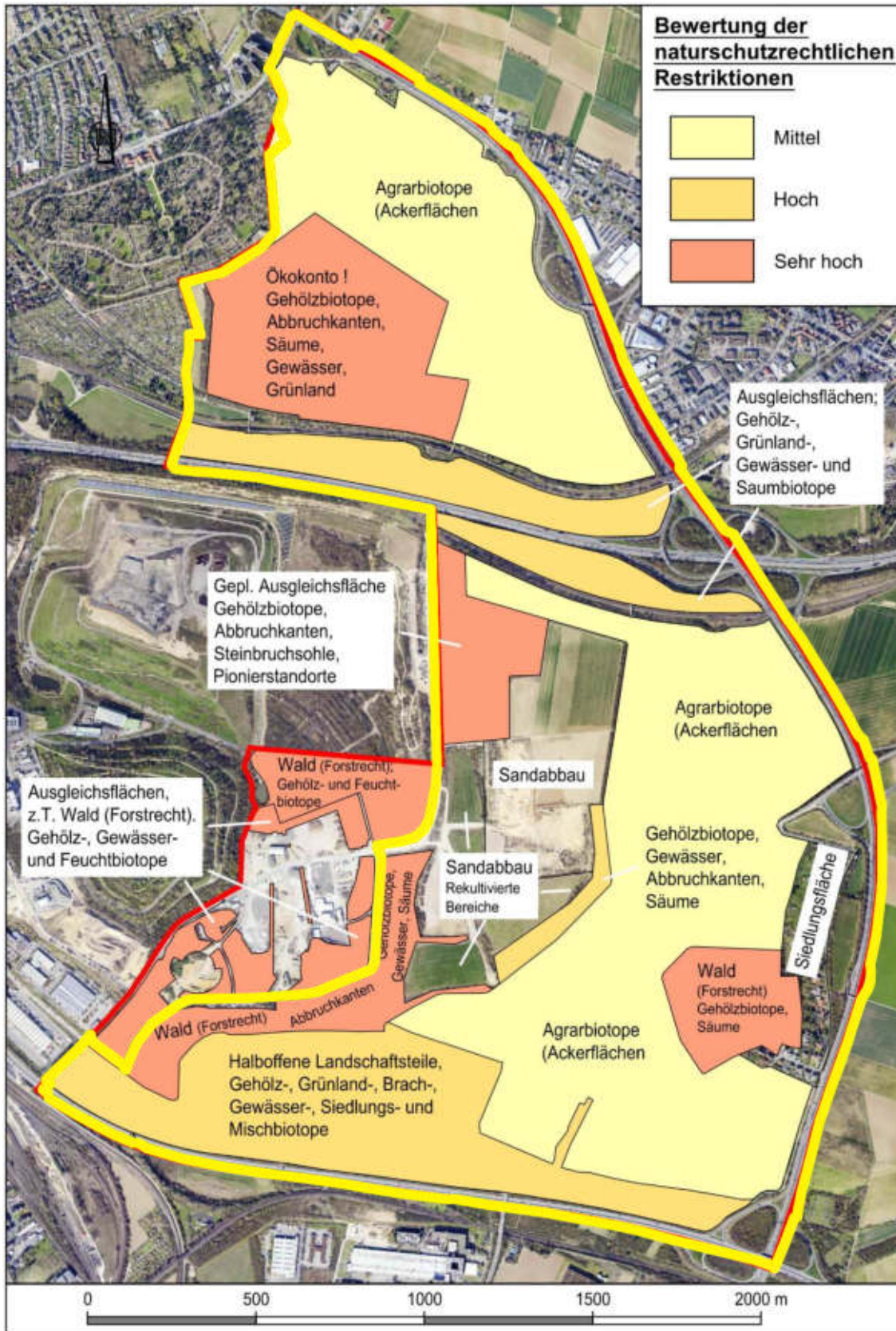


Abbildung 30: Bewertung der naturschutzrechtlichen Restriktionen
 Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 19

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Die dargestellten Ergebnisse aus vorhandenen Unterlagen wurden ergänzt durch eine faunistische Bestandserhebung aus dem Jahr 2018 zur Schließung von Datenlücken im Bereich zusammenhängender Ackerflächen und im Bereich Fort Biehler.

Die faunistische Studie kommt zu folgendem Ergebnis: Im Hinblick auf die Planungen der Siedlungsentwicklung sind unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten insbesondere die Vorkommen der Feldlerche relevant. Die 2018 insgesamt nachgewiesenen 29 Brutreviere und die daraus zu berechnenden Siedlungsdichten sind für den Wiesbadener Raum als typisch einzustufen.

Daher sind voraussichtlich aufgrund der unmittelbaren Betroffenheit der bis zu 30 Brutrevieren der Feldlerche (u.a.) durch die Inanspruchnahme der als Habitat dienenden landwirtschaftlichen Flächen, für die Baufelder, sowie für die im Rahmen der Trassenplanung für die Verkehrsanbindung/-erschließung betroffenen Flächen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - sog. "CEF-Maßnahmen" (continuous ecological functionality-measures) - erforderlich, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Des Weiteren sind im Zuge der Planung ebenso artenschutzrechtliche Vorkehrungen und Maßnahmen in Hinblick auf die weiteren im Gebiet anzutreffenden Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Libellen, Tagfalter, Fledermäuse usw.), darunter auch § 44 er Arten BNatSchG und Rote Liste Dtl., Roten Liste Hessen, sowie der weiteren Brutvogelarten, ebenfalls auch Arten der EG-Vogelschutzrichtlinie Nr. 79/409/EG, zu treffen.

Anhand der faunistischen Kartierungen (s. Abb. 25 -27, Hilgendorf, 2019) können potenzielle Artenvorkommen der verschiedenen Artengruppen abgeleitet werden (s. weiteres Abb. 24 & Abb. 25 Teillandschaftsplan, Themenkarte Arten und Lebensraumtypen, Entwurf 2023). Die tatsächliche Beeinträchtigung des Artvorkommens kann erst im weiteren Planungsverlauf beurteilt werden. Ein Artenschutzmanagementplan wird erforderlich sein (Vergabe bereits in Vorbereitung durch Amt 36 und SEG). Es ist davon auszugehen, dass weitere Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Im Rahmen der bereits laufenden Planungskonkretisierungen zu einem unmittelbar an das Biotop Kalkofen angrenzenden neuen, zentralen Behördenstandort für das Bundeskriminalamt (BKA) wurde um etwaige Beeinträchtigungen, sowie bau-, betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen auf die dort vorkommende Fauna, insbesondere die Avifauna abzuschätzen, ein Artenschutzgutachten speziell zu der Fragestellung der erforderlichen artenschutzfachlichen und -rechtlichen Abstände beauftragt:

Der Endbericht des Gutachtens ist noch ausstehend und liegt dato erst als Zwischenbericht vor. Des Weiteren wird durch das genannte Gutachten eine Abschätzung der dort anzutreffenden Tierarten als Ergebnis mit dargestellt. Die bisherigen Ergebnisse des Gutachtens weisen darauf hin, dass das Vorkommen einzelner streng geschützter Vogelarten die Einhaltung von einem mindestens 100 m breiten Abstandspuffer zwischen Biotop und bestimmten Nutzungen auf dem Behördenstandort BKA obligat erfordert (siehe Auslobung).

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

2 Böden/geologische Situation

2.1 Geomorphologie und Geologie

Der größte Teil des Wettbewerbsgebiets liegt auf der eiszeitlichen Mittelterrasse der damaligen Flusssysteme des Rheins und des Mains. Diese wurde in der Folgezeit durch den Lauf des Wäschbachs durchschnitten.

Die unteren Gesteinsschichten des Wettbewerbsgebiets bilden sich aus mächtigen Kalken und Mergeln der Hydrobien-Schichten. Aufgeschlossen sind diese Schichten im angrenzenden Dyckerhoffbruch. Hier ist die Stufe primär kalkig ausgebildet. Zwischen den Kalkbänken kommen aber auch mehr oder weniger mächtige Mergel vor. In den oberen Lagen nehmen die weichen Mergel an Mächtigkeit zu.

Darüber liegen eiszeitliche Sande, Kiese und Schotter der mittleren Talstufe des Rhein-Main-Systems. Es handelt sich überwiegend um die Mosbacher Sande, die sich in einem seeartig erweiterten Flussbett ablagerten und aus Gesteinen des Mainoberlaufs zusammensetzen. Diese werden überdeckt von feinkörnigen Lössablagerungen.

Die geologischen Formationen stellen wertige Rohstoffvorkommen dar, welche bis in die jüngere Vergangenheit ausgebeutet wurden (Dyckerhoffbruch und Kalkofen). Bis heute sind Teile des Wettbewerbsgebiets aufgrund dieser Vorkommen als „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe“ im Regionalplan ausgewiesen. Die Regionalversammlung und der RP haben jedoch diesbezüglich die Zielabweichung zum Regionalplan zugelassen (Bescheid vom 12.05.2021).

2.2 Geotope und Fossilien

Aufgrund ihrer marinen und fluviatilen Herkunft sind die Sedimente des Wettbewerbsgebiets fossilführend. In den Mosbacher Sanden finden sich z.B. Reste von Mammut, Bison, Nashorn, Flusspferd, Elch und Jaguar. Zeitfenster der Erdgeschichte und Geotope sind durch die Aufschlüsse des Dyckerhoffbruchs und des Kalkofens vorhanden.

2.3 Böden

Die Böden des Wettbewerbsgebiets sind auf Lössablagerungen entstanden bzw. stark durch Löss beeinflusst. Daraus ergeben sich mittlere bis sehr gute Wasser- und Nährstoffhaushalte. Es handelt sich in der Regel um Parabraunerde-Gesellschaften und seltener um Pararendzinen sowie um Gley- und Auenböden im Wäschbachtal. Ackerzahlen zwischen 40 und 80 dokumentieren die mittleren bis sehr guten Ertragseigenschaften. Aufgrund dessen sind die Ackerflächen des Wettbewerbsgebiets im Regionalplan und im Landschaftsplan als „Vorrangflächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Auch in diesem Fall haben die Regionalversammlung und der RP die Zielabweichung zum Regionalplan zugelassen (Bescheid vom 12.05.2021). Insbesondere weist das Planungsgebiet im nördlichen Teil sehr wertvolle, funktionsfähige Böden auf und ist geprägt durch sehr heterogene Schichtungen verschiedener Bodenarten. Die bodenfunktionale Bewertung beruht auf Grundlage der bodenfunktionalen Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung Hessen (HLNUG) und setzt sich aus folgenden einzelnen Bodenfunktionsbewertungen zusammen, die bei der Planung auch im Einzelnen zu betrachten sind:

- Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen: Standorttypisierung für die Biotopentwicklung
- Ertragspotenzial des Bodens
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt: Wasserspeicherfähigkeit des Bodens
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium: Nitratrückhaltevermögen des Bodens

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Die Böden südlich des Fort Biehler sind zwar für die landwirtschaftliche Nutzung weniger hochwertig als im Norden des Plangebiets, allerdings haben sie aufgrund des Kalkeinflusses ein hohes Potential für die Biotopentwicklung von Magerstandorten.

Bauliche Flächeninanspruchnahme und die damit verbundene Flächenversiegelung führen i.d.R. zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust an Boden bzw. Bodenfunktionen, daher gilt es frühzeitig notwendige Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse zu berücksichtigen.

3 Vorhandensein von Kampfmitteln/ Altlasten

3.1 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das Wettbewerbsgebiet Ostfeld in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Auf solchen Flächen muss grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Kampfmittel verblieben sind.

Im Bereich von Flakstellungen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung von Kampfmitteln) im Umkreis von 100 m vor Beginn geplanter Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV gestützte Datenaufnahme erfolgen. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Details zur Kampfmittelräumung sind im Vorfeld mit dem Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt abzustimmen.

3.2 Altlasten

Für das Wettbewerbsgebiet liegen im Altflächenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden insgesamt 15 Einträge für Flächen vor, bei denen aufgrund der Vornutzung der Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen besteht. 10 Einträge beziehen sich dabei auf Liegenschaften innerhalb der bestehenden Siedlung Am Fort Biehler, von denen sich nach einer ersten Überprüfung nur ein Eintrag für eine ehemalige Zylinderschleiferei bestätigt hat („validiert“). Für Flächen außerhalb der Siedlung Am Fort Biehler liegen folgende Einträge vor:

Altablagerung „Ober Käsmühle“ (576/0001A)

Die Altablagerung wurde 1998 nach Maßgabe des Regierungspräsidiums Darmstadt zu einem großen Teil durch Aushub saniert; Anlass war der Neubau der ICE-Strecke. Der noch verbliebene Teil der Altablagerung hat nach Einschätzung der Behörde ein nur geringes Gefährdungspotenzial, ein akuter Handlungsbedarf besteht nicht. Wegen der Feststellung der Fläche als Altablagerung ist bei städtebaulichen Planungen bzw. bei Umnutzungen das Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Altablagerung „Petersberg“ (580 / 0001A)

Es handelt sich hier um die ehemalige firmeneigene Deponie des Werks Albert; Untersuchungen und eine Gefährdungsabschätzung erfolgten in den 80er-Jahren (Grundwasserüberwachung) nach Vorgaben des Regierungspräsidiums Darmstadt. Die Fläche ist mit einer Lehmaddeckung gesichert und rekultiviert. Es besteht kein aktueller Handlungsbedarf, wäre jedoch bei einer angedachten Überbauung problematisch. Wegen der Feststellung der Fläche als Altablagerung ist bei städtebaulichen Planungen bzw. bei Umnutzungen das Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Altablagerung „Unterer Zwerchweg“ (580/5224A):

Die Altablagerung ist seit ca. 2014 in Bearbeitung beim Regierungspräsidium Darmstadt, das zunächst eine historische Recherche beauftragt hatte (Bericht vom 16.11.2016 des Büros UDL). Demnach wurde ein ehemaliger Steinbruch mit

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

einer Fläche von ca. 50.000 m² zum Teil bis zu einer Tiefe von 10 m mit Böden, Bauschutt, Kriegsschutt sowie Gewerbe- und Industrieabfällen verfüllt. Das Ablagerungsvolumen ist auf ca. 340.000 m³ geschätzt. Gemäß Schreiben vom 03.03.2017 des Regierungspräsidiums Darmstadt an die Landeshauptstadt Mainz (Grundstückseigentümerin) sind weitere Untersuchungen erforderlich, jedoch besteht kein akuter Handlungsbedarf. Wegen der Feststellung der Fläche als Altablagerung ist bei städtebaulichen Planungen bzw. bei Umnutzungen das Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Altstandort „Steinbruch Mainz-Amöneburg/ Mainz-Kastel“ (580 / 0131B) – Cyperus Park/Tiergarten:

Etwa 2009 erfolgten auf der Altfläche im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Recyclinganlage Dyckerhoffbruch“ auch bodenschutzrechtliche Bearbeitungen wegen lokaler schädlicher Bodenverunreinigungen. Zuständige Behörde ist auch hier das Regierungspräsidium Darmstadt. Weitere Informationen liegen nicht vor. Wegen der Feststellung der Fläche als Altablagerung ist bei städtebaulichen Planungen bzw. bei Umnutzungen das Regierungspräsidium Darmstadt zu beteiligen.

Altstandort „Hessler Hof“ (580 / 5178B):

Bestand, nicht altlastenrelevant nach Aktenlage/Standortprüfung. Die Altablagerungen und Altstandorte sind in künftigen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und ggf. weiter zu untersuchen.

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE



Abbildung 31: Übersicht Altflächen im Wettbewerbsgebiet

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

4 Entwässerungssituation

Über eine Entwässerungsstudie¹⁰ wurden die Möglichkeiten der Schmutzwasser- und Niederschlagswasserableitung und -behandlung im Wettbewerbsgebiet geprüft. Die Oberflächenentwässerung wurde in den Betrachtungen berücksichtigt, um Fließwege des Regenwassers und überflutungsgefährdete Flächen zu lokalisieren und zu bewerten. Zur Starkregenvorsorge liegen außerdem Starkregengefahrenkarten vor, die im Teillandschaftsplan eingesehen werden können.

Das Gelände ist geprägt von dem Abbau von Kalkstein und Sanden sowohl im Norden als auch im sogenannten Dyckerhoffbruch, so dass keine einheitliche Geländeausprägung zu erkennen ist. Insgesamt fällt das Gelände von Norden nach Süden und leicht von Osten nach Westen ab. Eine leichte Erhebung stellt der Petersberg am Fort Biehler dar. Das durchschnittliche Gefälle beträgt rd. 2 bis 2,5 %, kann lokal aber deutlich schwanken.

4.1 Entwässerungssituation Dyckerhoff-Steinbruch/Grund- und Oberflächenwasser

Die vorhandene Entwässerung des tiefliegenden Abbaugeländes im Dyckerhoff-Steinbruch, einschließlich Kalkofen, wurde im Rahmen des fortschreitenden Kalksteinabbaus hergestellt und dient als sogenannte Wasserhaltung für diese Abgrabungen.

Die Abbausohle liegt bis zu 40 Meter unter der ursprünglichen Geländeoberkante und im Rahmen des Abbaubetriebs wurde hier das Grundwasser angeschnitten. Das hier austretende Grund- und Schichtenwasser des Steinbruchs sammelt sich gemeinsam mit dem anfallenden Oberflächenwasser in künstlich angelegten Gräben, Rohrleitungen und Retentions-Teichen und fließt dann zum sogenannten „Millionenloch“ ab. Hier, am Tiefpunkt, sammelt sich alles Wasser aus den Einzugsgebieten und wird von dort mittels Pumpen über eine separate Leitung und die Werkskanalisation von Dyckerhoff in den Rhein eingeleitet.

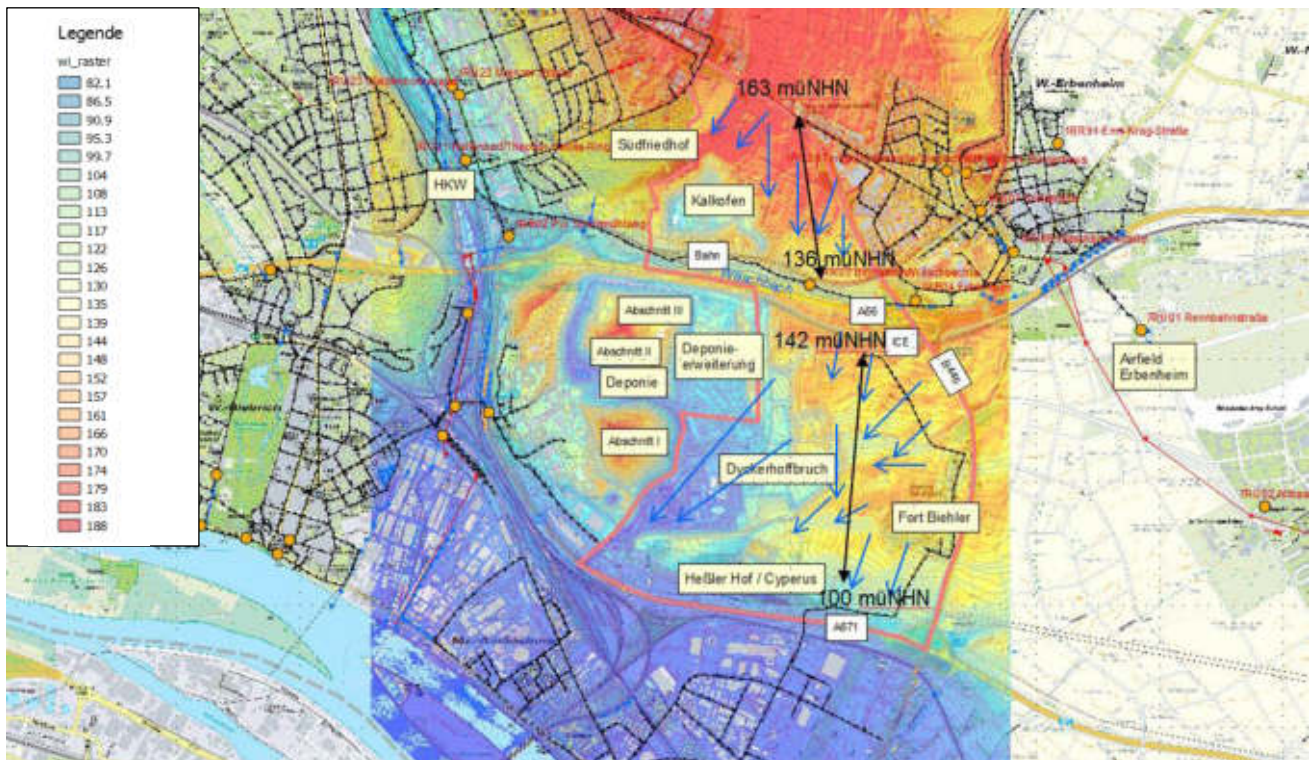


Abbildung 32: Geländestruktur, BGS Wasser 2019, S.8

¹⁰ vgl. Aus dem Bruch, L. 2019, – nicht Teil der Anlagen

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Das „Millionenloch“ dient als Speicher und Vorlagebecken für die Pumpanlage und ist auch im Bebauungsplan „Recyclinganlage Dyckerhoffbruch“ als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen.

Das an das Wettbewerbsgebiet Ostfeld angrenzende Deponiegelände befindet sich ebenfalls im ehemaligen Abbaugelände des Steinbruchs.

Das hier anfallende, weitestgehend unverschmutzte Oberflächenwasser wird in Rinnen und Grabensystemen gesammelt und in freiem Gefälle den Regenrückhaltebecken Ost und West zugeleitet. Das zentrale Regenrückhaltebecken West befindet sich am tiefsten Punkt des Deponiegeländes und hat ein Gesamtspeichervolumen von fast 14.000 m³. Der überwiegende Teil des in den Rückhaltebecken gesammelten Wassers wird, wie auch im Wasserhaushaltsgesetz festgeschrieben, zunächst als Brauchwasser auf der Deponie selbst genutzt, z.B. zur Staubminderung, oder aber auch von den angrenzenden Unternehmen, wie z.B. dem Biomasseheizkraftwerk. Lediglich bei starken Regenereignissen und hohen Wasserständen im Becken West wird überschüssiges Wasser, extrem gedrosselt und damit wenig belastend, über eine Druckleitung in den Wäschbach gepumpt. Als zusätzliche Sicherung des Deponiefußes wurde noch eine sogenannte „Randdrainage“ um die Deponie verlegt. Hier wird evtl. auftretendes oberflächennahes Grund- und Schichtenwasser gesammelt und über das oben beschriebene Oberflächenwassersystem abgeleitet.

5 Entwässerungssituation Abwasser

Das in der Landeshauptstadt Wiesbaden anfallende Abwasser wird jeweils im Hauptklärwerk Wiesbaden oder im Klärwerk Biebrich gereinigt.

Nördlich der Autobahn A66 und des Oberflächengewässers „Wäschbach“ verläuft ein Hauptsammler (Wäschbachsammler). Über diesen wird das Mischwasser der östlichen Ortsteile Wiesbadens und der U.S. Airbase von Erbenheim im freien Gefälle zum Hauptklärwerk Wiesbaden abgeleitet.

Im südöstlichen Bereich des Wettbewerbsgebiets Ostfeld befindet sich die Siedlung Am Fort Biehler. Das in diesem Siedlungsgebiet anfallende Mischwasser wird über einen Sammler unterhalb der Autobahn A671 hindurch der öffentlichen Mischwasserkanalisationen im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Mainz-Kastel zugeführt. Von dort führt die öffentliche Entwässerungsanlage in das Pumpwerk „Alte Kläranlage Mainz-Kastel“, wo das Mischwasser über eine Druckleitung in Richtung des Klärwerks Biebrich befördert wird.

Das Hauptklärwerk Wiesbaden sowie auch das Klärwerk Biebrich und die ihnen zugehörigen im Einzugsgebiet vorhandenen Entwässerungseinrichtungen verfügen für den Prognosezeitraum über ausreichende Kapazitäten zur Behandlung des in dem Entwicklungsbereich Ostfeld auf den entstehenden Gewerbeflächen und Wohnflächen für 8.000 bis 12.000 Menschen anfallenden Abwassers.

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

6 Wasserhaushalt

6.1 Oberflächengewässer

Der Wäschbach durchquert das Wettbewerbsgebiet von Ost nach West und mündet nach Unterquerung der Mainzer Straße in den Salzbach. Er stellt die Vorflut für den nördlich des Wäschbachtals gelegenen Teil des Wettbewerbsgebiets dar. Angrenzende Flächen sind teilweise als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Durch den Untergrundaufbau und die weiträumige Grundwasserabsenkung durch Deponie und Dyckerhoff-Steinbruch infiltriert er zwischen der Mündung und dem querenden Eisenbahntunnel teilweise in das Grundwasser.

Nach dem hessischen Bewirtschaftungsplan 2015, entsprechend der EU-Wasserrahmenrichtlinie, weist der Wäschbach (Wasserkörper 25128_1) in diesem Bereich eine gute biologische Gewässergüte, einen schlechten chemischen Gesamtzustand und eine deutlich bis sehr stark veränderte Gewässerstruktur auf. Im hessischen Maßnahmenprogramm 2015 sind die Bereitstellung von Flächen und die Entwicklung naturnaher Gewässerstrukturen vorgesehen.¹¹

Im Wettbewerbsgebiet südlich des Wäschbachtals befinden sich keine natürlichen Fließgewässer. Die aktuelle Entwässerung des Dyckerhoffbruchs findet überwiegend in künstlich hergestellten Gräben und Rohrleitungen statt. Die Weiterleitung wird teilweise durch Pumpen geregelt. Der letzte Rückhalt findet in einer Senke statt, dem schon beschriebenen „Millionenloch“. Dort wird das Wasser mittels zweier Pumpen in Richtung Werksgelände Dyckerhoff in den dortigen Regenwasserkanal gefördert.

Künstliche Gewässer (u.a. 5 Teiche, Gräben etc.) sind in Form von Restgewässern und Entwässerungseinrichtungen der ehemaligen Steinbrüche Kalkofen und Dyckerhoff vorhanden. Auf dem Gelände des Vereins Cyperus 1901 e.V. und des Vereins zur Erhaltung und Förderung des Tiergartens Mainz-Kastel e.V. befinden sich mehrere Teichanlagen, die von Quellen gespeist werden.

7 Grundwasser - Hydrogeologie

Naturräumlich liegt der Bereich des Wettbewerbsgebiets im Übergangsbereich von der Rheinniederung in den Vortaunus. Morphologisch lässt es sich unterteilen in die Mittelterrasse des Rheintals von der Höhenstufe entlang der A671 bis zum Wäschbachtal und das Hügelland nördlich des Wäschbachtals mit dem Übergang in den Taunus.

Hydrogeologisch relevant ist der Untergrundaufbau mit den stufenartig zum Mainzer Becken hin abbrechenden paläozoischen Gesteinen, die von tertiären Meeresablagerungen (Corbículaschichten und Untere Hydrobienschichten, bestehend aus einer Wechsellagerung von Mergeln, Tonen mit eingelagerten Kalkbänken, Kalksteinen) und pleistozänen Flussterrassen (Mosbacher Sande) überlagert werden. Darüber liegen quartäre Lössschichten mit stark schwankender Mächtigkeit, südlich des Wäschbachtals im Bereich weniger Meter, nördlich des Gewässereinschnitts auf einen zweistelligen Meterbereich ansteigend.

Aus dem Untergrundaufbau ergibt sich eine Gliederung in zwei Grundwasserstockwerke, die im Bereich des Randgebirges miteinander in Verbindung stehen:

Das Grundwasserstockwerk I wird aus den Mittelterrassensedimenten (Mosbacher Sande) und den Unteren Hydrobienschichten gebildet, wobei die Sande einen Porengrundwasserleiter und die Kalke und Mergel der Hydrobienschichten einen Kluftgrundwasserleiter bilden. Die Mosbacher Sande werden durch die Grundwasserabsenkung im Bereich des ehemaligen Dyckerhoff-Steinbruchs beeinflusst, so dass sie südwestlich von Erbenheim keine Funktion als Grundwasserleiter haben und sich die Hauptwasserführung auf die Klüfte der Kalksteinbänke in den Hydrobienschichten beschränkt.

Das Grundwasserstockwerk II umfasst die Tonmergel, Mergel und Kalke der Corbículaschichten, wobei der oberste Teil der Corbículaschichten eine wasserundurchlässige Trennung zum Grundwasserstockwerk I darstellt. In diesen Schichten ist das Grundwasser in der Regel gespannt.

¹¹ vgl. www.flussgebiete.hessen.de

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Streichen Kalkstein- und Mergellagen über undurchlässigen Schichten aus, treten Quellen auf. Ein solcher Quellhorizont befindet sich am Fuß der Steilstufe zur Niederterrasse (Distriktnamen Hambuschbrunnen, Petersbrunnen etc.), auch die Cyperusquellen treten in einem künstlichen Gelände-einschnitt vermutlich an einer solchen Schichtgrenze zu Tage.

Großräumig verläuft die Grundwasserfließrichtung von Nordost nach Südwest. In der Regel ist mit großen Grundwasserflurabständen im zweistelligen Meterbereich zu rechnen.

Die Grundwasserspeichereigenschaften des Untergrunds sind je nach Schichtenaufbau und Beeinflussung durch den Kalksteinabbau unterschiedlich ausgeprägt.

Die hydrogeologische Situation im Ostfeld ist südlich des Wäschbachtal-Einschnitts auf Grund dem Vorkommen der Cyperusquellen und der heterogenen Versickerungseignung des Untergrunds von besonderer Bedeutung.

7.1 Wasserschutzgebiete

Der Bereich nördlich des Wäschbachs befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die Wiesbadener Thermalquellen, quantitative Schutzzone B4.¹² Dies hat keine Auswirkungen auf eine Entwässerungsplanung und dafür notwendige Bodenuntersuchungen.

8 Klimatische Verhältnisse und gesamtstädtische Klimastudie mit Vertiefungsbereich Ostfeld

8.1 Allgemeine stadtklimatische Situation

Großräumig liegt Wiesbaden in der feuchtgemäßigten Zone mit Winden aus überwiegend westlichen Richtungen (Westwindzone) und ganzjährigen Niederschlägen.

Das Wettbewerbsgebiet Ostfeld liegt in einer mesoklimatischen Zone zwischen Rheingau, Rhein-Main-Tiefland, Main-Taunusvorland und der Wiesbadener Bucht in einer Höhenlage zwischen ca. 100 und 170 m. Mit einer Jahresmitteltemperatur zwischen 9,5° und 10° C und jährlichen Niederschlägen zwischen 550 und 650 mm gehört diese Zone zu den wärmsten und niederschlagärmsten Gebieten Hessens. Durch den Verlauf des Taunushöhenzuges werden die Luftströmungen oft kanalisiert, sodass hier die Winde aus überwiegend westlicher (und in geringerer Häufigkeit östlicher) Richtung in südwestliche (und nordöstliche) Richtungen umgelenkt werden. Nachts werden diese Windrichtungen durch Kaltluftströmungen aus tendenziell nördlicher Richtung überlagert, die sich über den bewaldeten und landwirtschaftlich genutzten Flächen infolge der langwelligen Ausstrahlung nach Sonnenuntergang bilden. Da diese Strömungen von der Topografie geprägt sind, fließen sie von den Taunushängen in die Täler (u.a. in das Wäschbachtal) und Richtung Rhein ab.

Durch die Bebauung hat sich in Wiesbaden und Mainz ein sogenanntes Stadtklima mit Wärmeinseleffekt ausgebildet. Kennzeichen des Stadtklimas sind im Vergleich zum Umland u.a. höhere Temperaturen und geringere Windgeschwindigkeiten. Die Lufttemperatur ist im Sommer am Ende windschwacher Strahlungsnächte im Wettbewerbsgebiet um ca. 4° C kälter als in der Innenstadt.¹³ Eine Messfahrt, die im Rahmen der stadtweiten Klimastudie im Sommer 2022 durchgeführt wurde, zeigte in den frühen Morgenstunden sogar eine Temperaturdifferenz von über 5 °C zwischen dem Ostfeld und der Innenstadt. In der häufig stagnierenden bodennahen Luftschicht kommt es zu Luftbeimengungen, die von Industrie, Haushalten

¹² vgl. Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016:973

¹³ vgl. Deutscher Wetterdienst 2017:66

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

und Verkehr emittiert werden. Daher wurde gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz das Belastungsgebiet Rhein-Main ausgewiesen und ein Luftreinhalteplan aufgestellt.

Gemäß landesweiter Klimaanalyse¹⁴ sind Wiesbadens Siedlungsgebiete (ausgenommen einiger östlicher Vororte und Frauenstein) thermisch belastete Bereiche mit extremer thermischer Betroffenheit. Austauscharme Wetterlagen, die zum Beispiel durch eine Inversion (Zunahme der Temperatur mit der Höhe) gekennzeichnet sind treten an bis zu 250 Tagen im Jahr auf. Die Anzahl der Sommertage beträgt innerhalb der städtischen Wärmeinsel ca. 70 Tage im Jahr und ist nachweislich höher als in kleineren Siedlungsgebieten gleicher Höhe wie zum Beispiel Geisenheim.

Von einer windschwachen Wetterlage spricht man, wenn wenig Luftbewegung und Luftaustausch stattfindet. Schwache Windgeschwindigkeiten liegen unter 3 m/s. Die mittlere Jahreswindgeschwindigkeit beträgt in Wiesbaden nur ca. 2,0 – 2,8 m/s.¹⁵ Die Häufigkeit von Windgeschwindigkeiten kleiner 2 m/s liegt bei 60 bis 65 %. Umso bedeutender sind die lokalen Windsysteme, welche während austauscharmer Wetterlagen die einzigen Optionen für die Be- und Entlüftung der Stadt und der Stadtteile darstellen. Wesentliche Strukturen und Elemente dieses Systems sind neben den Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten die Kaltluftbahnen entlang der Bachläufe in Richtung Rhein.

Das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen (Human-Bioklima) sind nicht zuletzt abhängig von den meteorologischen Verhältnissen in ihrem Lebensumfeld. Dabei wirkt sich die Gestaltung dieses Lebensumfeldes, also vornehmlich die des Siedlungsraumes, direkt auf die in ihm auftretenden Wärme- und Luftbelastungen aus. Klimatische und lufthygienische Aspekte sind somit durch den Menschen beeinflussbar und daher feste Bestandteile der räumlichen Planung. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde daher ein Gutachten in Auftrag gegeben, das die klimaökologischen Rahmendaten in einer hohen räumlichen Auflösung liefert, um eine sachgerechte Beurteilung des Stadtklimas innerhalb des Planungsprozesses zu gewährleisten und mit einem klimaökologischen Leitbild die relevanten Planungshinweise formuliert und verortet (vgl. Auslobung Teil B, Kapitel B6 – 13., S. 72).

¹⁴ <https://landesplanung.hessen.de/klima/landesweite-klimaanalyse>

¹⁵ vgl. <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

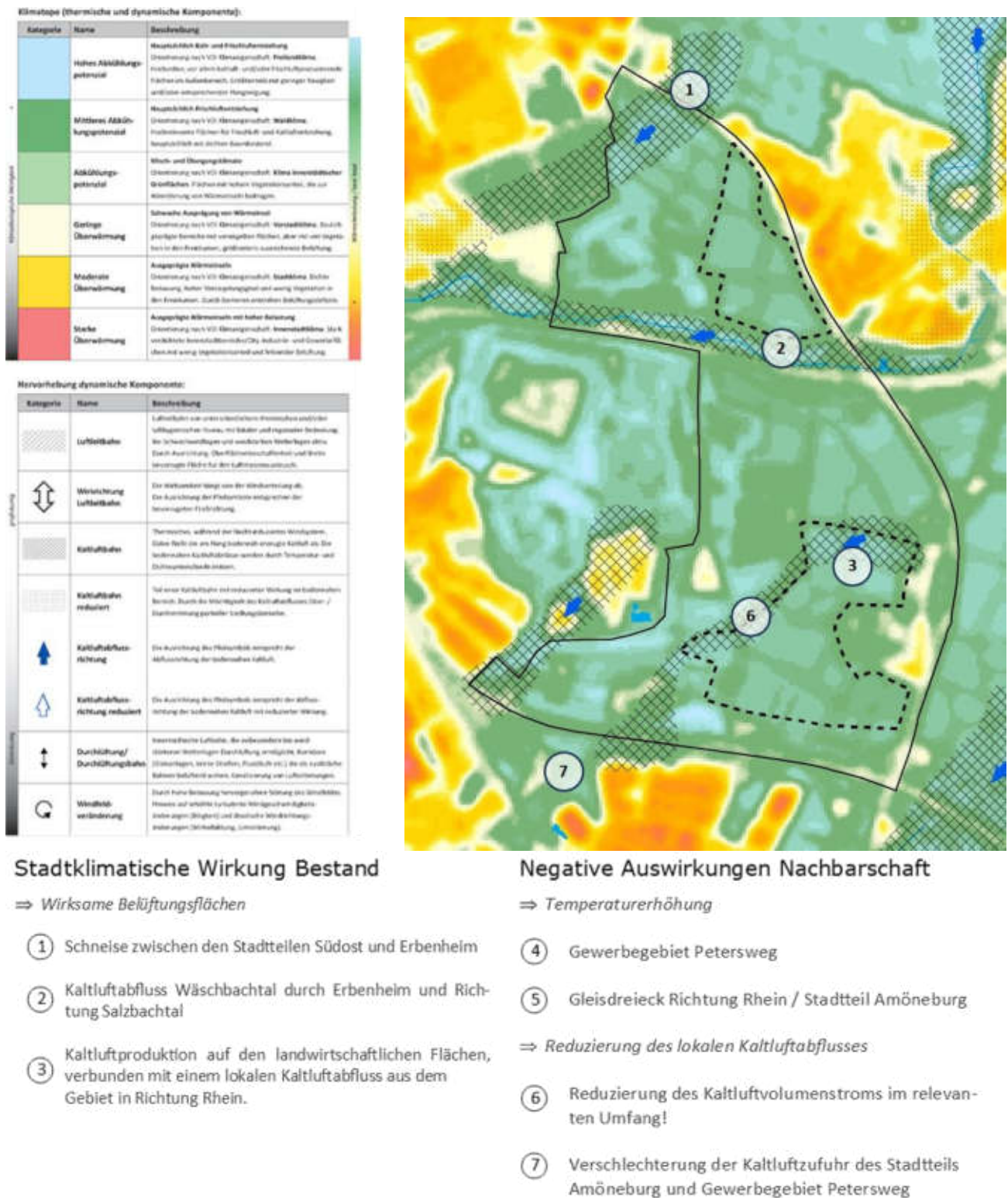


Abbildung 33: Ausschnitt aus der Klimaanalysekarte - Klimastudie der Landeshauptstadt Wiesbaden 2022

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde u.a. herausgearbeitet, dass durch die Planung im Entwicklungsbereich Ostfeld klimaaktive Flächen verloren gehen, die vor allem der nächtlichen Kaltluftproduktion zuzuordnen sind. Durch die Bauentwicklung werden die thermischen Bedingungen im Entwicklungsbereich Ostfeld stark verändert und es entsteht eine höhere Bodenrauigkeit als Barriere für die Belüftung. Diese Entwicklung führt zu einer Reduzierung der Belüftungsqualität in den südlich angrenzenden Stadtgebieten und somit zu einer Erhöhung der nächtlichen Lufttemperatur.

Die Situation, die unter Zusammenwirkung aller relevanten klimaökologischer Faktoren, die Wohngebiete in Amöneburg am Rhein betreffen, wird aus gutachterlicher Sicht als hinnehmbar eingeordnet. Dies gilt jedoch nur, wenn die Entwicklungsmaßnahme Ostfeld unter den Gesichtspunkten des klimaökologischen Leitbildes umgesetzt wird. So können die negativen Auswirkungen, die sich auf die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss beziehen und als hoch einzuordnen sind, abgemildert werden. Dies bezieht sich auf die heutige Situation und erfährt durch die Auswirkungen des projizierten Klimawandels an Bedeutung.

Es ist zu beachten, dass Planungshinweise aus dem klimaökologischen Leitbild aus einer Simulation der beabsichtigten Nutzungsintensivierungen im Ostfeld und der Umgebung resultieren. Unberücksichtigt ist die konkrete städtebauliche Struktur, die zum Zeitpunkt der Entwicklung des klimaökologischen Leitbildes noch nicht vorlag. Aus dieser können sich eine Vielzahl an Optimierungsmöglichkeiten ergeben, die im städtebaulichen Entwurf zu berücksichtigen sind. Die tatsächliche Wirksamkeit der Maßnahme(n) soll nach Vorliegen konkreter Planungsvarianten durch eine Kontrollsimulation beurteilt werden (vgl. Auslobung Kapitel 24.1).

Bei der Analyse der Ist-Situation konnte auf verschiedene, bereits vorliegende Studien und Daten zurückgegriffen werden. Außerdem verfügen das Umweltamt Wiesbaden und das Büro ÖKOPLANA über umfangreiche Messdaten für den Raum, die in diesen Untersuchungen in Wert gesetzt wurden.

Bei der Klimaanalyse wird das Hauptaugenmerk auf die Beeinflussung des Kaltlufthaushaltes durch

eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gelegt. Ausgangspunkt für die Ermittlung dieser Zusammenhänge ist eine austauscharme, sommerliche Hochdruckwetterlage, die häufig mit einer überdurchschnittlich hohen Wärmebelastung in den Siedlungsräumen einhergeht. Während bei einer windstarken „Normallage“ der Siedlungsraum gut durchlüftet wird und eine Überwärmung kaum gegeben ist, stellt die windschwache Hochdruckwetterlage mit wolkenlosem Himmel im Sommer eine „Worst-Case-Betrachtung“ dar.

8.2 Spezielle stadtklimatische Situation

Vorhandene Studien:

In der „Klimaanalysekarte“ der Klimastudie Landeshauptstadt Wiesbaden 2022¹⁶ ist ein überwiegender Teil des Wettbewerbsgebiets gemäß seiner landwirtschaftlichen Nutzungsstruktur als Gebiet mit „hohem“ bis „mittlerem Abkühlungspotenzial“ ausgewiesen worden. Die zugehörigen Flächen zählen damit während austauscharmer Strahlungswetterlagen zu den produktivsten nächtlichen Kaltluftquellgebieten und wirken somit der Überwärmung entgegen und besitzen eine hohe klimaökologische Wertigkeit.

Von besonderer Bedeutung für die angrenzenden Siedlungsflächen sind die schraffiert dargestellten Belüftungskorridore mit den dazugehörigen Wirkrichtungen. Dieses lokale Strömungssystem während der Nacht ist in der Lage, Überwärmungsgebiete zu entlasten und muss in seiner Funktion entsprechend gesichert werden.

Im Wettbewerbsgebiet finden sich vier solcher Belüftungskorridore, wobei der Korridor im Südosten des Wettbewerbsgebiets aufgrund der Überlappung mit dem geplanten Baufeld einer besonderen Aufmerksamkeit bedarf. Stadtklimatische Lasträume sind die bebauten Areale, die durch die Flächennutzung, bzw. Bebauungsintensität zur Überwärmung bis starker Überwärmung tendieren und somit eine hohe bioklimatische Belastung für die Menschen bedeuten.

¹⁶ vgl. Klimastudie Landeshauptstadt Wiesbaden 2022

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

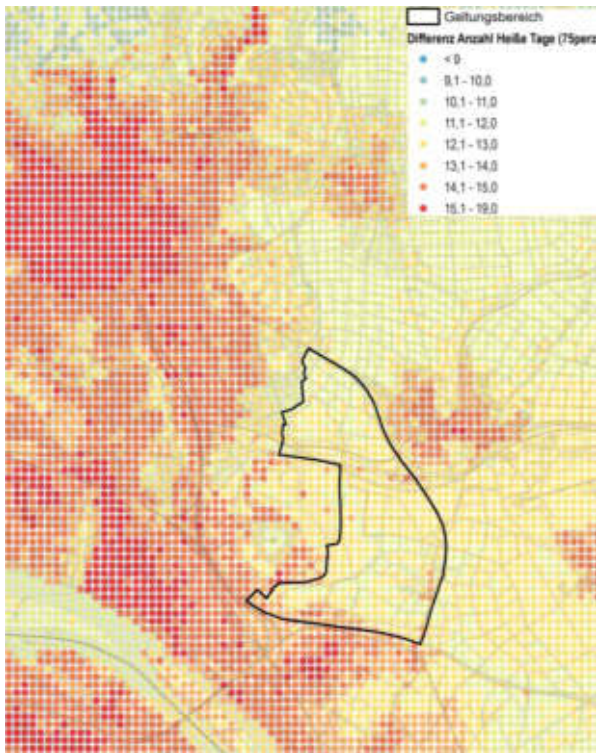


Abbildung 35: Absolute Differenz der heißen Tage (Zukunft 2031-2060 <> Gegenwart, 75. Perzentil), Quelle: Klimprax (DWD, HLNUG, 2017).

9 Temperaturbezogene Auswirkungen des Klimawandels

Im gesamten Stadtgebiet ist eindeutig mit einer Zunahme der Klimaindizes (Kenntage) zu rechnen! Generell führt dichte Bebauung zu einer deutlichen Erwärmung, während locker bebaute Landnutzungsklassen, bzw. Naturräume in naher Zukunft (2031-2060) von etwas weniger starker Temperaturerwärmung betroffen sein werden.

Der Deutsche Wetterdienst (KLIMPRAX-Studie) prognostiziert folgende Veränderungen der klimatischen Kennwerte für das Gebiet um die Klimamessstation „Wiesbaden Süd“.¹⁸

Sommertage (Tmax: $\geq 25^{\circ}\text{C}$):

- 1971 – 2000 (Messung) 47,5 Tage
- 2031 – 2060 (Simulation) 59,7 bis 70,8 Tage (+12,2 (25. Perzentil) bis +23,3 Tage (75. Perzentil))

Heiße Tage (Tmax: $\geq 30^{\circ}\text{C}$):

- 1971 – 2000 (Messung) 10,8 Tage
- 2031 – 2060 (Simulation) 12,4 bis 24,9 Tage (+1,6 (25. Perzentil) bis +14,1 Tage (75. Perzentil))

Tropennächte (Tmin: $\geq 20^{\circ}\text{C}$):

- 1971 – 2000 (Messung) 0,9 Nächte
- 2031 – 2060 (Simulation) 5,1 bis 16,2 Nächte (+4,2 (25. Perzentil) bis +15,3 Nächte (75. Perzentil))

¹⁸ vgl. Deutscher Wetterdienst 2017:31-51

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

10 Immissionssituation

10.1 Lärmbelastung

Die Darstellung der Lärmsituation im Wettbewerbsgebiet erfolgt auf der Grundlage der EU-Umgebungslärmkartierung des Jahres 2022, durchgeführt vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG). Hier existieren Aussagen zum Straßenverkehrslärm, Eisenbahnlärm, dem Fluglärm von Großflughäfen sowie zum Industrie- und Gewerbelärm (Anlagen gemäß der Richtlinie IED 2010/75/EU). Die Ergebnisse der Umgebungslärmkartierung sind im Lärmviewer Hessen einsehbar (<https://laerm.hessen.de>). Nach dem aktuellen Entwurf E DIN 18005:2022-2 „Schallschutz im Städtebau“, Abschnitt 6 kann die EU-Umgebungslärmrichtlinie für eine erste Abschätzung und zur Ermittlung von möglichen Problembereichen verwendet werden.

Darüber hinaus wurden von November 2020 bis Oktober 2021 an vier Standorten im Ostfeld die Fluglärmimmissionen sowie der Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm kontinuierlich, täglich 24 Stunden messtechnisch aufgezeichnet und ausgewertet. Die Schallimmissionsmessung diente dazu, die Ist-Situation zu erfassen, vorhandene Datenlücken zu schließen und die Anwendbarkeit der EU-Umgebungslärmkartierung zu überprüfen. Die einzelnen Messstandorte sind in Abbildung 36 dargestellt.

Das Wettbewerbsgebiet Ostfeld wird an wesentlichen Stellen in seinem Randbereich von Straßen mit meist überörtlicher Bedeutung umfasst. So wird der südliche Teil des Wettbewerbsgebiets von der Autobahn A671 und im Osten von der B465 tangiert. Der nördliche Teil wird randseitig vom Siegfriedring beeinflusst. Zudem wird das Wettbewerbsgebiet durch die in west-östlicher Richtung verlaufende Autobahn A66 horizontal gegliedert. Parallel zur A671 im Süden, sowie annähernd parallel nördlich zur A66, verlaufen Schienenverkehrswege. Im Flurbereich „Am Kinzenberg/Untere Kinz“ unterquert die ICE-Trasse die A66, um anschließend annähernd parallel der A66 in Richtung „Erbenheimer Kreuz“ in Richtung Frankfurt zu folgen. Im Westen liegen Industrieanlagen mit dem Schwerpunkt Abfallentsorgung und Recycling, deren Haldenbildung den Rand des



Abbildung 36: Wettbewerbsgebiet mit Baugebietsgrenzen und Verortung der Dauerimmissionsmessstationen (DMS) der Schallimmissionsmessung und Flugrouten Erbenheim

Gebiets definieren. Im Osten befindet sich der militärische Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim mit seiner von Westen nach Osten verlaufenden Start- und Landebahn.

Sowohl aus den Karten des HLNUG (Abbildung 37 und Abbildung 38) als auch aus der Lärmimmissionsmessung geht hervor, dass die Geräusche durch den Straßenverkehrslärm tags wie nachts bestimmend für den Dauerschallpegel sind. Die Höhe der Dauerschallpegel ist abhängig von der Entfernung zu den Hauptverkehrswegen. Während im nördlichen Wettbewerbsgebiet Dauerschallpegel zwischen 65 und 69 dB(A) am Tag vorherrschen, liegt der südliche Teil des Areal im Pegelbereich von 60 bis 69 dB(A). Entlang der Hauptverkehrsachsen befinden sich starke Lärmbänder.

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

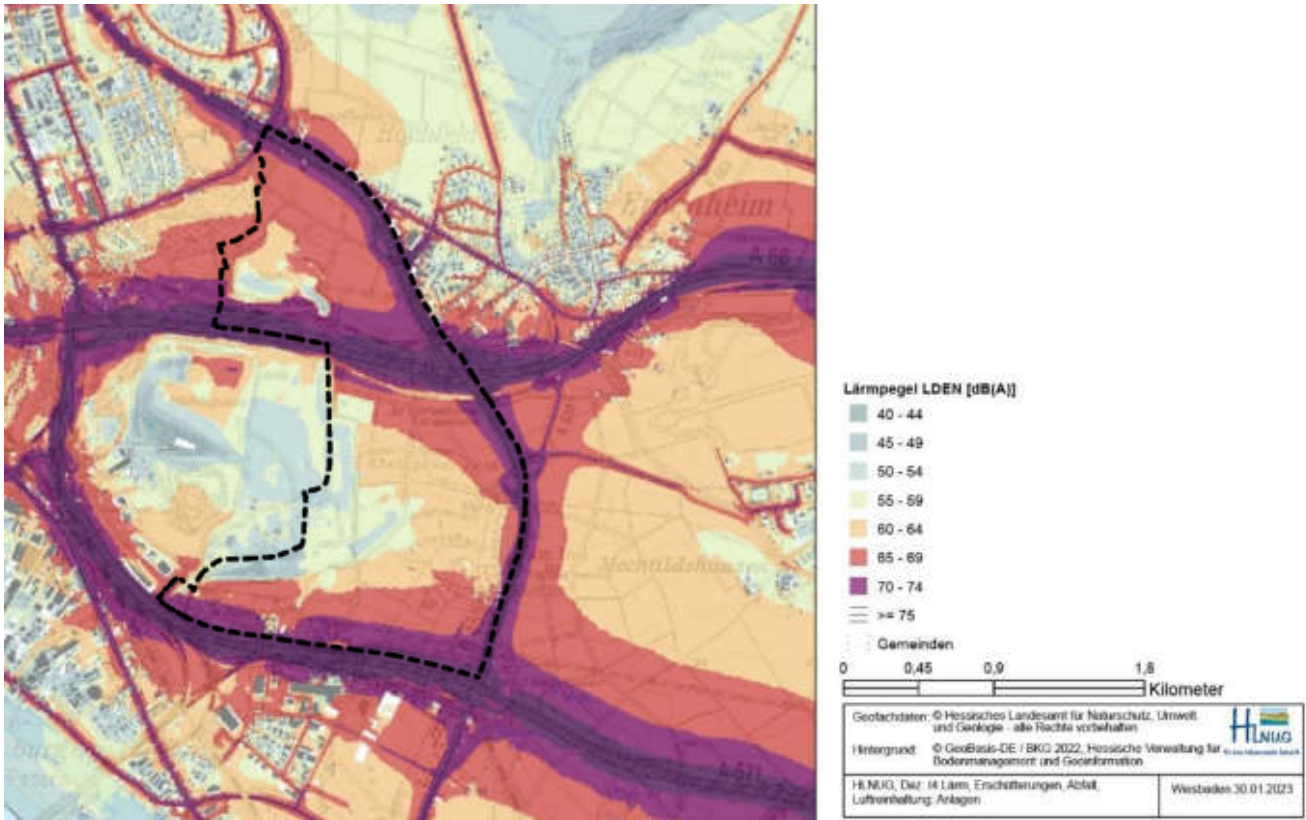


Abbildung 38: Straßenverkehrslärm 24h-Tag

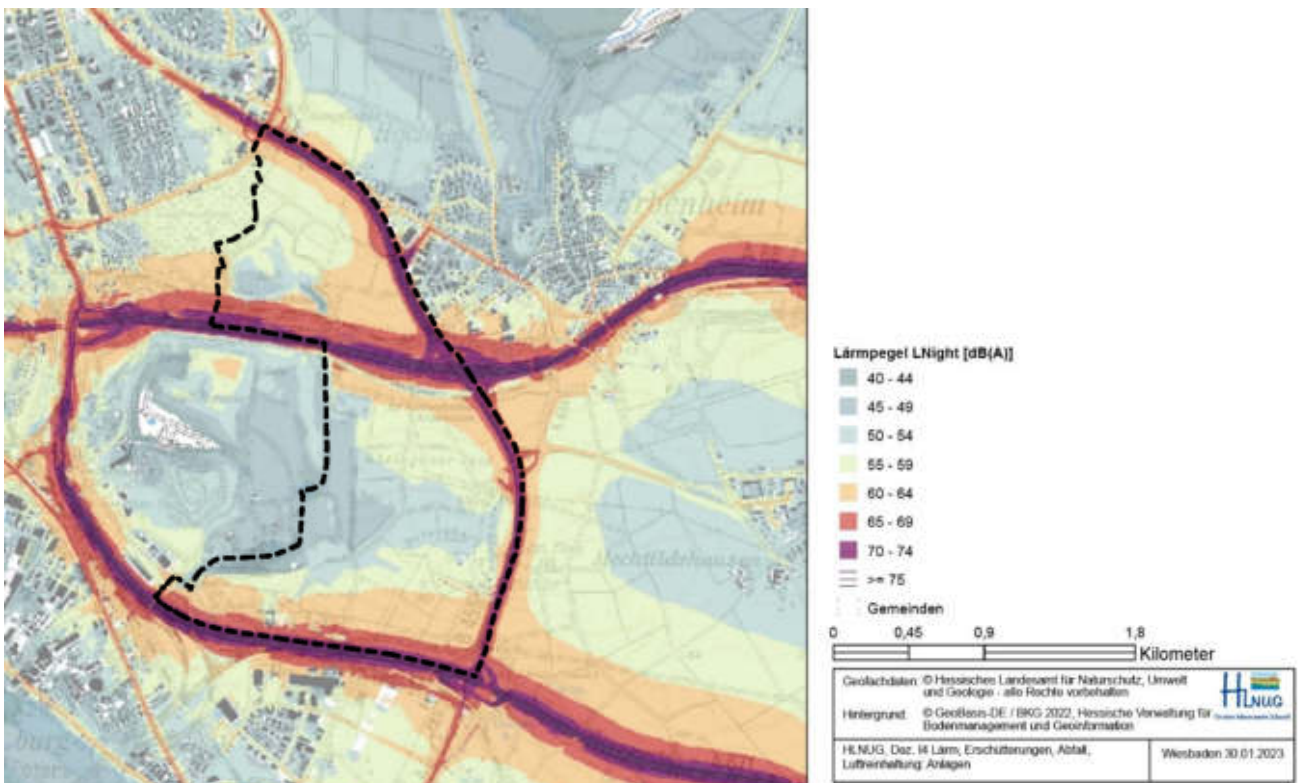


Abbildung 37: Straßenverkehrslärm Nacht

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Die Nachtsituation (Abbildung 37) gestaltet sich in ihrem grundsätzlichen Verteilungsmuster ähnlich dem der Tagsituation. Die niedrige Pegelklasse mit 40 bis 54 dB(A) ist im Bereich des ehemaligen Abbaugebietes Kalkofen sowie am westlichen Rand des Wettbewerbsgebiets anzutreffen. Ansonsten liegen die Pegel generell über 54 dB(A) in der Nacht. Die Hauptlärmfelder befinden sich entlang der Straßen.

Im gesamten Messzeitraum lagen die gemessenen Dauerschallpegel (L_{AFeq}) oberhalb der Hintergrundpegel¹⁹ L_{90} und L_{95} (Tabelle 1). Somit bestimmten die Straßenverkehrsgereusche durchgehend den Beurteilungspegel. Andere Lärmemitteln wurden vom Straßenverkehrslärm teils überdeckt.

DMS 1 (am Wartturm) Gesamtjahr					
Tagzeitraum			Nachtzeitraum		
L_{AFeq} Tag	L_{90} Tag	L_{95} Tag	L_{AFeq} Nacht	L_{90} Nacht	L_{95} Nacht
69	67	61	63	46	44

Tabelle 1: Straßenverkehrslärm: Beurteilungspegel tags/nachts über den Messzeitraum von 12 Monaten in dB(A)

Beim Vergleich der Messdaten mit den Werten aus der Umgebungslärmkartierung zeigt sich, dass die berechneten Werte des HLNUG methodenbedingt leicht abweichen. In Tabelle 2 sind die Unterschiede exemplarisch für die DMS 1 bis 3 für den Nachtzeitraum dargestellt.

Dauerschallpegel Gesamtjahr - Nachtzeitraum			
	DMS 1	DMS 2	DMS 3
Messwerte (L_{AFeq} Nacht)	63	46	47
EU-Umgebungs- lärmkartierung (L_{Night})	60- 64 ²⁰	50-54	55-59

Tabelle 2: Vergleich des Dauerschallpegels für den nächtlichen Straßenverkehrslärm aus der Messung und der Lärmkartierung

An allen 4 Messstationen waren die Geräusche durch Industrie- und Gewerbelärm nicht bestimmend für die Dauerschallpegel über die 16 Stunden Tagzeit von 6 bis 22 Uhr bzw. die 8 Stunden Nachtzeit von 22 bis 6 Uhr. Auch aus der EU-Umgebungslärmkartierung geht keine Beeinflussung des Wettbewerbsgebiets durch Industrie- und Gewerbelärm hervor. Hier ist allerdings anzumerken, dass die Lärmbelastung durch den Betrieb auf dem Deponiegelände nicht erfasst wird, da es sich nicht um eine Anlage gemäß der Richtlinie IED 2010/75/EU handelt. Wie in Abbildung 39 und Abbildung 40 dargestellt ist, wirkt sich der Bahnlärm nur auf den südlichen Teil des Wettbewerbsgebiets aus. In Abhängigkeit zur Entfernung der Gleisanlagen werden am Tag zwischen 55 und 65 dB(A) erreicht. In der Nacht reduzieren sich die Dauerschallpegel auf 45 bis 59 dB(A).

Im Rahmen der Schallimmissionsmessung konnte im Messzeitraum kein maßgeblicher Einfluss durch Schienenverkehr in den Dauerschallpegeln festgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass der Schienenverkehr vom Straßenverkehrslärm überlagert wird. Die Abweichung der Messergebnisse von Abbildung 39 und Abbildung 40 ist somit methodenbedingt.

Im Norden (Bereich Kalkofen) findet eine Beeinträchtigung insbesondere durch den Betrieb der Ländchesbahn statt. Da dieses Lärmfeld aufgrund des Nebenstreckenbetriebs sehr schmal ist und

¹⁹ Diese geben den Pegelwert an, der zu 90 %, bzw. 95 % der Messzeit überschritten wurde.

²⁰ Die EU-Umgebungslärmkartierung zeigt an dieser Stelle einen einzelnen Pixelwert von 55 - 59 dB(A) an, umgeben von

einer Fläche mit Werten von 60 - 64 dB(A). Dieser Ausschnitt resultiert wahrscheinlich aus der Modellauflösung und dem Umstand, dass es sich bei dem Standort um den Wartturm Am Fort Biehler handelt, der im Modell das Rechenergebnis beeinflusst.

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

auch hier eine Überlagerung mit dem Straßenverkehrslärm stattfindet, wirkt sich diese Lärmquelle nur geringfügig aus. Die ICE-Bahnstrecke ist in diesem Zusammenhang aufgrund ihrer geringen Zugfrequenz und der Überlagerung durch den Straßenverkehr auf der A66 zu vernachlässigen.

Der militärische Flugplatz Erbenheim ist nicht als Großflughafen ausgewiesen. Die Anzahl der Flugbewegungen liegen nach der im Frühjahr 2012 zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem US-Heereshauptquartier (USAREUR) ausgehandelten Nachtragsvereinbarung zu der geltenden Liegenschaftsüberlassungsvereinbarung (Accommodation Consignment Agreement), bei maximal 20.000 Flugbewegungen pro Jahr (eine Flugbewegung entspricht einem Start, einer Landung oder einem Flug durch die Kontrollzone). Laut Mitteilung der US Army vom 22.11.2022 wurden zuletzt 10.500 Flugbewegungen verzeichnet. Darüber hinaus ist vereinbart, dass maximal 40 Luftfahrzeuge auf dem Flugplatz stationiert werden dürfen. Zum 22.11.2022 waren es insgesamt 18 Luftfahrzeuge.

Da die EU-Umgebungslärmkartierung nur die Dauerschallpegel von Großflughäfen erfasst, werden die Fluglärmimmissionen aus dem angrenzenden militärischen Flugplatz darin nicht angegeben. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der Schallimmissionsmessung sowohl die auf das Ostfeld einwirkenden Fluglärmimmissionen als auch die Anzahl der über das Wettbewerbsgebiet führenden Flugereignisse messtechnisch erfasst.

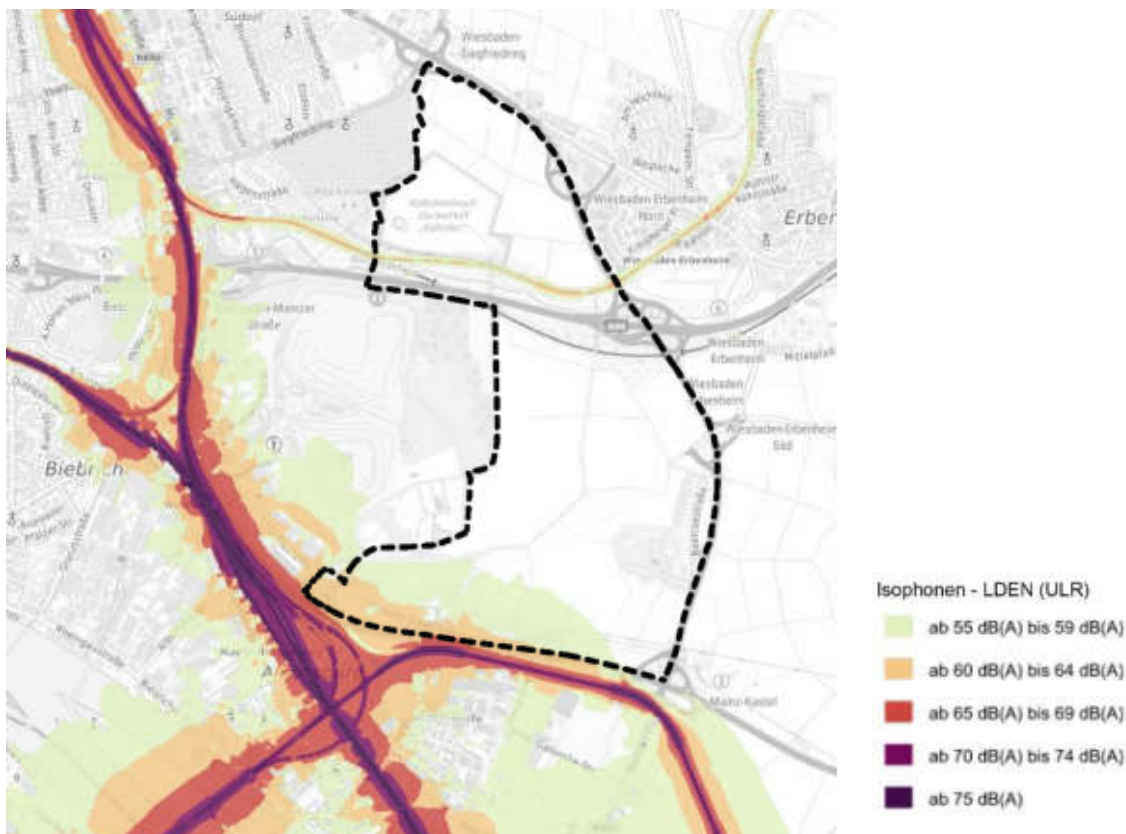


Abbildung 39: Bahnlärm 24h - Tag

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Im 12-monatigen Messzeitraum wurden insgesamt 1747 Flüge und davon 1677 tags und 70 nachts registriert, die über das Wettbewerbsgebiet führten. Die für eine Beurteilung nach dem Fluglärmsgesetz relevanten 6 verkehrsreichsten Monate liegen in den Quartalen II und III²¹. Die Anzahl der Flugbewegungen in diesem Zeitraum beträgt insgesamt 1052 Flüge und davon 992 tags und 60 nachts. Eine Berechnung der Fluglärmbeurteilungspegel bezogen auf den Zeitraum der 6 verkehrsreichsten Monate aus dem Messzeitraum an den 4 DMS ergibt die in der Tabelle 3 dargestellten Ergebnisse.

Die Ergebnisse geben die im 12-monatigen Messzeitraum real vorhandenen Fluglärmimmissionen an den Messorten wieder. Eine Abweichung der Luftverkehrszahlen, bedingt durch die COVID-19-Pandemie, konnten von Seiten der US-Streitkräften nicht festgestellt werden.

Ein Vergleich mit den Schutzzonen für einen bestehenden Militärflughafen gemäß Fluglärmsgesetz von 68 dB(A) für die Tagschutzzone 1 und 63 dB(A) für die Tagschutzzone 2 sowie 55 dB(A) für die Nachtschutzzone zeigt, dass die durch Messung ermittelten Pegelwerte sehr deutlich unter den Werten für die Schutzzonen nach dem Fluglärmsgesetz (FluLärmG) liegen. Ein Vergleich mit den Konturwerten für die „Planungszone Siedlungsentwicklung“ aus den LAI-Flughafen-Fluglärm-Hinweisen von 55 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zeigt ebenfalls, dass die durch Messung ermittelten Pegelwerte deutlich unter den Werten für die o.g. Kontur liegen.

Es ist zu beachten, dass ein Vergleich der Messwerte mit den vorgenannten Schutz- und Planungszone nach FluLärmG und LAI-Hinweisen nicht zweifelsfrei möglich ist.

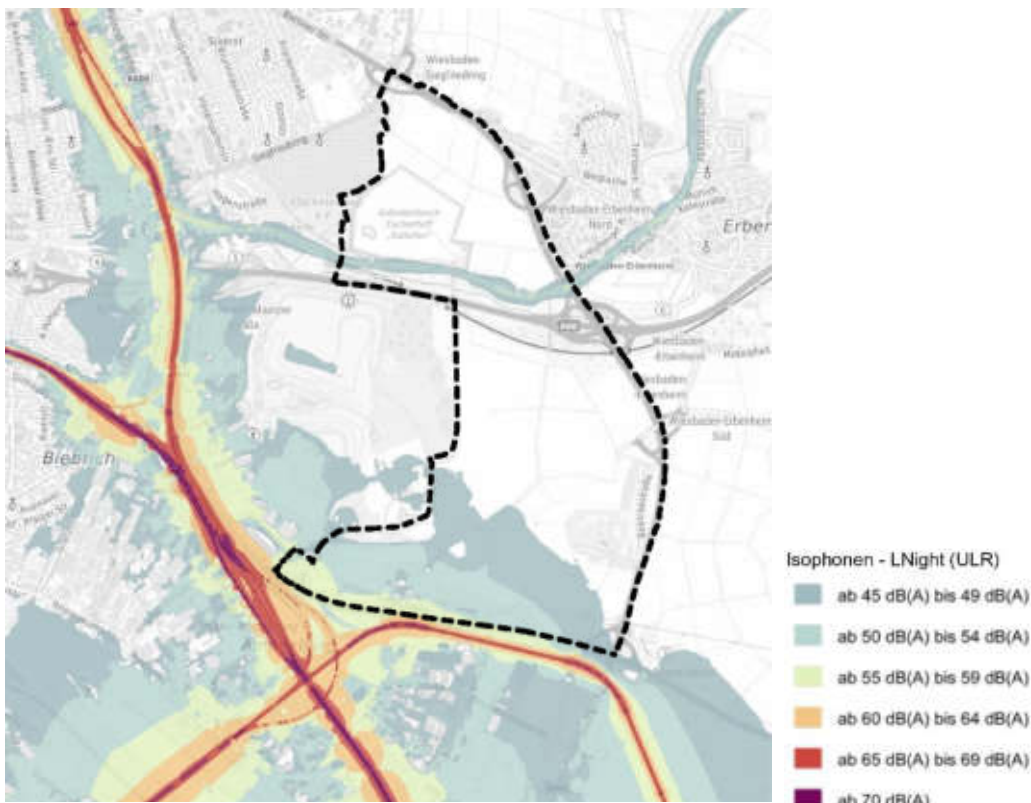


Abbildung 40: Bahnlärm Nacht in dB(A)

²¹ Es ist zu beachten, dass sich diese auf den Messzeitraum und nicht auf das Prognosejahr beziehen, welche für eine

gesetzeskonforme Bewertung heranzuziehen ist. Nähere Informationen enthält die Anleitung zur Datenerfassung über den Flugbetrieb (AzD).

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

	DMS-1	DMS-2	DMS-3	DMS-4
Tag	48	48	38	34
Nacht	42	34	35	27

Tabelle 3: Fluglärmbeurteilungspegel (tags/nachts) in dB(A) bezogen auf den Zeitraum der 6 verkehrsreichsten Monate

Grund hierfür sind die strengen gesetzlichen Anforderungen an die Erfassung und Beurteilung der Fluglärmimmissionen, die mit der Messung nicht erfüllt werden konnten. Zum Beispiel sind sowohl die Schutzzonen gemäß FluLärmG als auch die Konturen für die „Planungszone Siedlungsentwicklung“ aus den LAI-Flughafen-Fluglärm-Hinweisen durch Berechnung auf der Grundlage der Daten eines vorgegebenen Datenerfassungssystems (DES) zu ermitteln.

Zur Erstellung dieses Datenerfassungssystems ist in der Regel die Kenntnis der genehmigten Anzahl der Flugbewegungen verteilt auf die einzelnen Flugzeugmuster und die Verteilung der Flüge auf die Flugstrecken notwendig. Für letztere Eingangsdaten sind sog. FANOMOS-Radartrack-Daten der Deutschen Flugsicherung heranzuziehen. Diese standen für die vorliegende Auswertung nicht zur Verfügung.

Es ist geplant, wenn das DES verfügbar ist, Berechnungen nach dem Fluglärmgesetz durchzuführen. Zum einen sollen die Rechenwerte unter Eingabe der im Messzeitraum ermittelten Anzahl von Flugbewegungen verglichen werden und zum anderen soll ermittelt werden, um wie viel sich die Fluglärmbeurteilungspegel für die genehmigte Anzahl Flugbewegungen gegenüber der Ermittlung im Bestand erhöhen werden.

Seit Ende 2014 liegt ein Gutachten zu dem vom US-Militärflughafen in Wiesbaden-Erbenheim ausgehenden Bodenlärm vor. Das Gutachten kann eingesehen werden unter <http://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/umwelt/laerm/airfield-erbenheim> und kommt zu folgendem Fazit:

Der Bodenlärm wird tagsüber durch den Autobahnlärm auf der A66 weitestgehend überdeckt. Die Bewertung der Fluglärmsituation für das Wettbewerbsgebiet kommt zu dem Ergebnis, dass der Fluglärm der beiden Flughäfen Frankfurt am Main und Wiesbaden US Army Airfield derzeit keine im Sinne des Fachrechts relevanten schalltechnischen Auswirkungen auf das Wettbewerbsgebiet haben. Dennoch ist von einer Wahrnehmbarkeit des Fluglärms, sowohl aufgrund von Flugzeugen und Hubschraubern in der Luft als auch aufgrund von Vorgängen am Boden im Bereich des Wiesbaden US Army Airfields, auszugehen. Einschränkungen des Flughafentriebes, wie das Nachtflugverbot am Flughafen Frankfurt am Main, bestehen beim Flughafen des Wiesbaden Army Airfields nicht.

Für das Wettbewerbsgebiet wurde vom Land Hessen weder ein Siedlungsbeschränkungsgebiet festgelegt noch Bauverbotszonen erlassen, in denen aus Vorsorge zum Schutz vor Fluglärm eine Besiedlung zu Wohnzwecken ausgeschlossen wird. Die dafür notwendigen Berechnungen liegen im Verantwortungsbereich des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen. Ein Abschluss der Berechnungen konnte bislang durch das zuständige Ministerium nicht erfolgen.

Die Durchführung der beauftragten Schallimmissionsmessung durch die LH Wiesbaden führte zu dem Ergebnis, dass die geltenden Grenzwerte gemäß Fluglärmgesetz und den LAI-Flughafen-Fluglärm-Hinweisen jedoch eingehalten werden. Die Ergebnisse der Schallimmissionsmessung legen nahe, dass bei gleichbleibendem Flugzeugmuster-Mix, selbst bei einer Vervierfachung der Anzahl der Flugereignisse die vorgenannten Grenzwerte unterschritten werden.

III. ÖFFENTLICHE BELANGE UND GEBIETSMERKMALE

Aus Gründen der Sicherheit des Luftverkehrs dürfen Anlagen in räumlicher Nähe zu Flughafenbetrieben eine bestimmte bauliche Höhe nicht überschreiten (§ 12 Abs. 3 Nr. 1 a LuftVG i. V. m. § 15 Abs. 1 und Abs. 2 LuftVG).

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 4 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt, weswegen nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) eine Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich wird, falls die Bauwerke eine Höhe von 17,5 m über der natürlichen Geländeoberkante überschreiten sollten. Aufgrund der Lage des Wettbewerbsgebiets zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

11 Versorgungsinfrastruktur

11.1 Versorgungsnetze

Im Wettbewerbsgebiet Ostfeld besteht derzeit keine nennenswerte auf die Versorgung von Endkunden ausgerichtete Versorgungsinfrastruktur. Eine Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsnetzen und -anlagen für Strom, Wärme, Wasser und Straßenbeleuchtung sowie der anschließende Betrieb dieser Infrastruktur können durch die ESWE Versorgungs AG und die sw netz GmbH allerdings realisiert werden. Die erforderlichen Kapazitäten sind vorhanden, die Versorgungsinfrastruktur kann an in unmittelbarer Nähe des Wettbewerbsgebiets verlaufende Transportleitungen angebunden werden.

Weiterhin können durch die WiTCOM GmbH (eine Tochtergesellschaft der ESWE Versorgungs AG) auch der Aufbau und der Betrieb einer leistungsfähigen Kommunikationsinfrastruktur (Glasfasernetze, digitaler Betriebsfunk, LoRaWAN, usw.) angeboten werden.

Der erforderliche Flächenbedarf für Versorgungseinrichtungen ist abhängig von dem Versorgungskonzept und kann neben dem Bedarf für mehrere Ortsnetzstationen auch Flächen für ein Umspannwerk bzw. für Druckerhöhungs- oder Wärmeerzeugungsanlagen erforderlich machen. Weiterhin werden Flächen für die erneuerbare Strom- bzw. solarthermische Energiegewinnung und der saisonalen Wärmespeicherung benötigt.

Bestehende Hochspannungsleitungen im südlichen Bereich, sowie Gas- und Mittelspannungsleitungen im nördlichen Bereich des Wettbewerbsgebiets sind bei der Erschließung zu berücksichtigen.

Es besteht außerdem eine Fernwärmeleitung im südlichen Bereich des Wettbewerbsgebiets innerhalb des zukünftigen Stadtteils, die im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung jedoch keine Restriktion darstellt bzw. überplant werden kann.

Die Lage der Infrastrukturen können der bereitgestellten CAD Datei entnommen werden.

IV. SOZIALE VERHÄLTNISSE IM WETTBEWERBSGEBIET UND UMFELD

SOZIALE VERHÄLTNISSE IM WETTBEWERBSGEBIET UND UMFELD

1 Bevölkerung- und Sozialstruktur

Mit Stichtag zum 31.12.2022 lebten 433 Personen im Gebiet Ostfeld. Dabei handelt es sich schwerpunktmäßig um die Bewohnerschaft der Siedlung Am Fort Biehler. Betrachtet man die Altersverteilung des Ostfeldes im Vergleich mit der Gesamtstadt oder auch mit den angrenzenden Stadtteilen ist die Gruppe der Kinder und Jugendlichen mit 13,2 % unterdurchschnittlich, gleiches gilt für die Gruppe der jüngeren Erwachsenen (24,9% 18- bis 39-Jährige). Demgegenüber lebt ein deutlich höherer Anteil 40- bis 64-Jähriger im Ostfeld (44,6%) als in Wiesbaden insgesamt (34,3%) oder den angrenzenden Ortsbezirken.

Von den 433 Bewohnerinnen und Bewohnern im Gebiet Ostfeld haben 159 einen Migrationshintergrund; das entspricht einem Anteil von 36,7%. Dieser Anteil ist niedriger als in Wiesbaden insgesamt (40,4%) und sogar deutlich niedriger als in den direkt angrenzenden Ortsbezirken Erbenheim (44,0%), Mainz-Amöneburg (57,8%) und Mainz-Kastel (47,3%).

Im Vergleich zur Gesamtstadt fällt auf, dass die Struktur der Bewohnerschaft eher als gut situiert zu bezeichnen ist, da der Anteil der SGB-II-Empfangenden an der Bevölkerung unter 65 Jahren mit 5,3% weit unter dem Durchschnitt liegt. Umso interessanter ist, dass es sich im direkten Umfeld des Wettbewerbsgebiets in Erbenheim, Mainz-Amöneburg und Mainz-Kastel genau gegenläufig verhält: In diesen drei Ortsbezirken ist der Anteil der SGB-II-Empfangenden höher und die Kaufkraft niedriger als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

2 Wiesbadener Wohnungsmarkt

Der Druck auf lokale Wohnungsmärkte ist in den letzten Jahren in Deutschland auf breiter Front gestiegen; betroffen sind nicht länger nur kleine und mittelgroße Universitätsstädte (sogenannte Schwarmstädte) sowie Großstädte im Allgemeinen, sondern auch die Umlandgemeinden in den entsprechenden Ballungsräumen. Vor allem in diesen Wachstumsregionen und Ballungszentren steigen die Kosten des Wohnens und übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum nach wie vor das Angebot, denn der Zuzug aus dem übrigen Bundesgebiet und aus dem Ausland hält weiter an – so auch in Wiesbaden. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Jahre bis zum 31.12.2021, wenn nicht anders angegeben.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden wächst weiter: Die Bevölkerungszahl stieg seit 2001 bis Ende 2021 um etwa 8 % auf 291.645 Personen an, womit Wiesbaden - verglichen mit anderen Städten der Rhein-Main-Region - zwar ein eher moderates, aber dennoch ein stetiges Wachstum aufweist. Der Wanderungssaldo in die Stadt ist nach wie vor positiv, es ziehen also mehr Menschen in die Stadt als fort.²²

Mit einer Zahl von 144.715 Wohnungen zu 147.401 Haushalten liegt die Wohnraumversorgungsquote in Wiesbaden Ende 2021 rechnerisch bei 98 %, auch wenn diese Kennziffer mit methodischen Unschärfen behaftet ist. Für einen ausgeglicheneren Wohnungsmarkt mit einer ausreichenden Fluktuationsreserve müsste die Quote bei mindestens 103 % liegen.

Dabei muss die Wohnraumversorgung vor dem Hintergrund einer positiven Entwicklung des Wohnraumangebots der letzten Jahre gesehen werden: Im Jahr 2021 wurden 1.562 Neubauwohnungen fertiggestellt und damit so viele wie seit 1997 nicht mehr; im Regelfall beträgt die Anzahl an jährlich fertiggestellten Neubauwohnungen meist 400 bis 800 Wohnungen. In den letzten 20 Jahren wurden insgesamt 12.147 Wohnungen neu gebaut.

²² Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2022): Wohnen in Wiesbaden 2022: Wohnraumnachfrage. Wiesbaden.

IV. SOZIALE VERHÄLTNISSE IM WETTBEWERBSGEBIET UND UMFELD

Die Zahl der Baugenehmigungen ging im Jahr 2021 zwar etwas zurück, sie liegt jedoch weiterhin über dem langjährigen Durchschnitt. Der sogenannte Bauüberhang, also die Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen, lag Ende 2021 bei 3.121 Wohnungen. Damit deutet sich auch für die nahe Zukunft ein Trend zu vergleichsweise hohen Neubauzahlen an, wobei allerdings Verzögerungen durch Personal- und Materialengpässe in der Bauwirtschaft nicht ausgeschlossen sind.²³

Die zwischen 2001 und 2021 in Wiesbaden fertiggestellten Neubauwohnungen waren im Durchschnitt 98,7 qm groß. In neuen Einfamilienhäusern standen im Schnitt 141,4 qm pro Wohnung zur Verfügung, in Zweifamilienhäusern 122,5 qm und in Mehrfamilienhäusern 83,6 qm.²⁴

Zwei Drittel der Neubauwohnungen der letzten Jahre entstanden dabei in Mehrfamilienhäusern. Bei 5.125 neu errichteten Wohnungen (42,2%) handelt es sich um Eigentumswohnungen.²⁵ Trotz der positiven Wohnraumentwicklungen zeigt sich jedoch, dass das Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen für niedrige bis mittlere Einkommen rückläufig ist, da jedes Jahr Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Die Quote liegt im Jahr 2021 bei 6 %.²⁶

Zugleich weist Wiesbaden ein hohes Preisniveau auf und diese Dynamik hat in den letzten Jahren nochmal zugenommen: Die Preissteigerungen (hessischer VPI) liegen im Bereich der Wohnkosten über fünf Jahre hinweg bei 7,5 % gegenüber 4,9 % im Gesamtindex. Ebenso haben sich die Angebotsmieten pro Quadratmeter von 9,60 € (2016) um 20 % auf 11,50 € (2022) erhöht. Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte haben sich von 450 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2015 auf 1.000 Euro im Jahr 2021 mehr als verdoppelt. Im rechnerischen Durchschnitt wenden Wiesbadener Haushalte 27 % ihres Nettoeinkommens für die Wohnkosten auf, was dem deutschlandweiten

Durchschnitt entspricht. Allerdings liegt der Anteil derjenigen, die eine „Überbelastung“ aufweisen laut weiterer Untersuchungen des Amts für Statistik und Stadtforschung bei 40 %, was über dem deutschlandweiten Durchschnitt liegt.²⁷

Obwohl also immer neue Wohnungen in der Landeshauptstadt entstehen, bleibt der marktgängige Leerstand aktuell noch zu gering. In den letzten Jahren lag die Leerstandsquote in Wiesbaden konstant bei niedrigen 1,7 %, sodass kaum noch Fluktuationsreserven vorhanden sind. Die Wiesbadener Leerstandsquote liegt dabei noch unter dem Durchschnitt des Rhein-Main Gebiets von 1,9 %.²⁸ In Wiesbaden herrscht somit ein sehr angespannter Wohnungsmarkt, was sich auch zukünftig in einer weiter steigenden Preisentwicklung niederschlagen wird. Zudem besteht vor allem in den Marktsegmenten für breite Bevölkerungsschichten ein Ungleichgewicht zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage. Vor allem preisgünstige Wohnungen werden deutlich häufiger nachgefragt als angeboten.²⁹

Die gemachten Ausführungen zeigen im Ergebnis, dass aufgrund des Nachfrageüberhangs am Wiesbadener Wohnungsmarkt ein erheblicher Neubaubedarf insbesondere im preisgünstigen und sozial geförderten Wohnungsbau besteht.

²³ Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2023): Wohnen in Wiesbaden 2022: Wohnungsangebot. Wiesbaden.

²⁴ Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2023): Wohnen in Wiesbaden 2022: Wohnungsangebot. Wiesbaden.

²⁵ Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2023): Wohnen in Wiesbaden 2022: Wohnungsangebot. Wiesbaden.

²⁶ Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2023): Wohnen in Wiesbaden 2022: Wohnungsangebot. Wiesbaden.

²⁷ Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2021): Wohnen in Wiesbaden III: Immobilienmarkt und Mietpreise. Wiesbaden.

²⁸ Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2021): Wohnen in Wiesbaden III: Immobilienmarkt und Mietpreise. Wiesbaden.

²⁹ Vgl. Amt für Statistik und Stadtforschung (2021): Expertenbefragung zum Wiesbadener Wohnungsmarkt 2020. Wiesbaden.

IV. SOZIALE VERHÄLTNISSE IM WETTBEWERBSGEBIET UND UMFELD

2.1 Sozialgeförderter Wohnungsbau

Mit Beschluss Nr. 0220 vom 20.05.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung eine Quote von 30 % geförderten Wohnungen für Neubauvorhaben ab 40 Wohnungen beschlossen. Für städtische Gesellschaften liegt diese Quote bei 40 %. Dabei sollen 2/3 der geförderten Wohnungen für die Zielgruppe der Haushalte mit unteren Einkommen und 1/3 für Haushalte mit mittleren Einkommen (entsprechend der Landes-Fördervorgaben) entstehen. Mit der Förderquote wird gemischten sozialen Strukturen und Nachbarschaften in den Neubauquartieren Rechnung getragen.

Für geförderte Wohnungen gelten Mietpreis- und Belegungsbindungen. Bei Wohnungen für Haushalte mit unteren Einkommen liegt die Höchstmiete derzeit bei 6,80 €, bei Wohnungen für mittlere Einkommen bei 8,50 € pro Quadratmeter (netto/kalt).

In Wiesbaden unterlagen am 01.01.2023 insgesamt rd. 8.550 Wohnungen der Mietpreis- und Belegungsbindung. Hierunter sind rd. 27 % der Wohnungen für Einpersonenhaushalte, 23 % für Zweipersonenhaushalte, 27 % für Dreipersonen-Haushalte und 25 % für Haushalte mit 4 und mehr Personen geeignet. Im Jahr 2022 wurden davon 455 Wohnungen zur Belegung freigemeldet.

Dem stehen rd. 3.300 Haushalte gegenüber, die wohnungssuchend registriert sind. Hiervon sind 46 % Einpersonenhaushalte, 15 % Zweipersonenhaushalte, 14% Dreipersonenhaushalte und 25% der Haushalte haben vier und mehr Personen.

Nach Expertenschätzung geht man davon aus, dass der Kreis der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in größeren Städten wie Wiesbaden deutlich höher liegt als die Zahl der wohnungssuchend registrierten – etwa bei 50 % der Haushalte.

Im Segment des geförderten Wohnungsbaus liegt also nicht nur ein quantitatives Angebotsdefizit vor, auch die Größen der Bestandswohnungen entsprechen nicht mehr den Bedarfslagen.

Im nahen Umfeld des Ostfelds gibt es in Erbenheim 304 geförderte Bestandswohnungen zum Zeitpunkt 01.01.2023, im Bereich Zweibörn südlich des Dankwardwegs (Ortsbezirk Südost) sollen weiterhin 225 geplante Sozialwohnungen (ggfs. 2026) dazukommen.

3 Soziale Einrichtungen

Das Wettbewerbsgebiet Ostfeld grenzt überwiegend an die Ortsbezirke Erbenheim, Mainz-Amöneburg und Mainz-Kastel. Im Folgenden wird die aktuelle (2022) Ausstattung und Auslastung mit sozialer Infrastruktur in den angrenzenden Stadtteilen beschrieben.

Bei allen folgenden Einrichtungen ist zu beachten, dass diese aufgrund der Barrierewirkung der Verkehrsstrassen aus dem Wettbewerbsgebiet heraus nur schwer zu erreichen sind.

Im Wettbewerbsgebiet ist aufgrund der geringen Einwohnerzahl aktuell keinerlei soziale Infrastruktur vorhanden. Bei einer zukünftigen Bebauung sind die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Ostfeldes zu errichten.

IV. SOZIALE VERHÄLTNISSE IM WETTBEWERBSGEBIET UND UMFELD

3.1 Kindertagesstätten

Kindertagesstätten sind Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder im Alter von 0 Jahren bis zum Schuleintritt. Kinder von 0 bis unter 3 Jahren werden in den Krippengruppen betreut, der Bereich für Kinder ab 3 Jahren bis zum Schuleintritt wird als Elementarbereich bezeichnet. Ab dem Alter von 1 Jahr besteht ein prinzipieller Rechtsanspruch auf Tagesbetreuung für jedes Kind. In Wiesbaden wurden durch die Stadtverordnetenversammlung so genannte Versorgungsziele für den Krippen- und Elementarbereich festgelegt. Für 48 % der Kinder im Krippenalter soll ein Platzangebot vorhanden sein; im Elementarbereich sollen 90 % der Kinder ein Platzangebot erhalten. Dabei ist aus pädagogischen Gründen eine wohnortnahe Versorgung ausdrücklich anzustreben.

Die Platzangebotsquoten in den angrenzenden Stadtteilen stellen sich zum März 2022³⁰ folgendermaßen dar:

Die Nachmittagsbetreuung für Grundschulkindern erfolgt in der Regel an den Grundschulen. Von daher gelten für diesen Bereich die Aussagen des Schuldezernats zu dem Bereich „Grundschulen“. Ab 2026 wird es einen Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für jedes Grundschulkind geben, sodass bei der Errichtung von Grundschulen immer Räumlichkeiten für die Nachmittagsbetreuung / Ganztagsangebote für Grundschulkindern mitberücksichtigt werden müssen.

3.2 Jugendeinrichtungen

Jugendzentren richten sich primär an Jugendliche im Alter von 11 bis 17 Jahren aus dem Stadtteil ihres Wohnstandortes. Sie arbeiten stadtteilbezogen mit Methoden der offenen und mobilen Jugendarbeit, machen Gruppenangebote und bieten Freizeiten und Seminare an. Der pädagogische Ansatz beruht dabei auf absoluter Freiwilligkeit der Teilnahme durch die Jugendlichen – für die überwiegende Zahl der Angebote ist keine Anmeldung oder regelmäßige Teilnahme erforderlich.

In Erbenheim existiert ein Jugendzentrum in freier Trägerschaft, das Angebote für Jugendliche aus dem Ortsbezirk Erbenheim bereitstellt (777 Jugendliche im Alter von 11 bis 17 Jahren am 31.12.2022). In Mainz-Kastel bietet das kommunale Kinder- und Jugendzentrum Reduit Angebote für Jugendliche aus Mainz-Kastel an (996 Jugendliche im Alter von 11 bis 17 Jahren am 31.12.2022). In beiden Einrichtungen bestehen weder räumliche noch personelle Reserven, um das bestehende Angebot zu erweitern.

Angebote der offenen Jugendarbeit sind pädagogisch als niedrigschwellige Angebote konzipiert und sollten für Jugendliche möglichst fußläufig zu erreichen sein. Somit ist eine Nutzung der Jugendzentren in Erbenheim und Mainz-Kastel durch Jugendliche aus dem Wettbewerbsgebiet Ostfeld nicht möglich.

Stadtteil	Platzangebotsquote Krippen	Platzangebotsquote Elementar
Erbenheim	34,1 %	73,7 %
Mz-Amöneburg	31,6 %	92,6 % (+2 Plätze)*
Mz-Kastel	26,4 %	80,5 %

*Tabelle 4: Platzangebotsquoten je Stadtteil, * alle Plätze sind besetzt*

³⁰ vgl. Bericht Tagesbetreuung für Kinder 2021/2022

IV. SOZIALE VERHÄLTNISSE IM WETTBEWERBSGEBIET UND UMFELD

3.3 Angebote für Seniorinnen und Senioren

Neben dem in Wiesbaden existierenden flächen-deckenden Beratungsangebot für Seniorinnen und Senioren (einer Beratungsstelle für selbständiges Leben im Alter des Amtes für Soziale Arbeit, mit regionalen Zuständigkeiten), existiert eine Vielzahl von Freizeitangeboten und Treffen sowie Mittagstischangeboten in freier und kommunaler Trägerschaft, die je nach Stadtteil und Trägerschaft in Angebotszeit und -inhalt differieren. Auch in den an das Wettbewerbsgebiet angrenzenden Stadtteilen existieren solche Angebote, die sich an Seniorinnen und Senioren des jeweiligen Stadtteils richten. Angebote für alte Menschen sollen, aufgrund der eingeschränkten Mobilität der Altersgruppe, wohnungsnah vorgehalten werden.

Die bestehenden Altenpflegeeinrichtungen in den angrenzenden Stadtteilen verfügen über keine weiteren Kapazitäten. Einrichtungen der Altenpflege sollen stadtteilbezogen zur Verfügung stehen.

3.4 Grundschulen

Die Grundschulen im Umfeld des Wettbewerbsgebiets sind durch die bereits dort lebenden Kinder ausgelastet bzw. müssen wegen Siedlungserweiterungen in den Stadtteilen selbst erweitert werden. Grundschulen sollen immer möglichst wohnortnah erreichbar sein.

3.5 Weiterführende Schulen

Die weiterführenden Schulen sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Dies führt zu einem erheblichen Schülerverkehr der parallel zum Berufsverkehr abgewickelt werden muss. Im Umfeld zum Wettbewerbsgebiet Ostfeld befinden sich zwei Integrierte Gesamtschulen als weiterführende Schulen in Biebrich und Erbenheim.

4 Ausstattung mit Sportstätten

Die Versorgung mit Sportstätten ist in Wiesbaden (Gesamtstadt) nicht hinreichend und liegt in Biebrich sowie im Zentrum von Wiesbaden weit unter dem Durchschnitt.

Im Wettbewerbsgebiet ist aktuell keine Sportinfrastruktur (inkl. Bewegungsflächen) vorhanden.

Die zum Wettbewerbsgebiet nächstliegenden Sportstätten sind:

- Bezirkssportanlage Mainz-Kastel
- Sportplatz Mainz-Amöneburg
- Dyckerhoff Sportanlage
- Turnhalle der Adalbert-Stifter-Schule
- Sporthallen Berufsschulzentrum
- Helmut-Schön-Sportpark
- neue 3-Feld-Sporthalle + 1-Feld-Turnhalle der Hermann-Ehlers-Schule
- Sportplatz Oberfeld
- Turnhalle Justus-von-Liebig-Schule
- Neubau des SP-Rheinhöhe mit einem Schwimmbad und einer Eishalle

Die genannten, nächstliegenden Sportstätten sind durch die Barrierewirkung der umgebenden Verkehrsinfrastruktur vom Wettbewerbsgebiet Ostfeld schwierig zu erreichen. Außerdem sind sie durch die vorhandene Nutzung durch Schulen und Vereine bereits ausgelastet.

IV. SOZIALE VERHÄLTNISSE IM WETTBEWERBSGEBIET UND UMFELD

5 Sonstige soziale Rahmenbedingungen

Die Wohnbedürfnisse der Menschen haben sich in den letzten Jahrzehnten grundsätzlich geändert. Auch aufgrund veränderter Familien- und Haushalts-Strukturen gewinnen Nachbarschaften wieder an Bedeutung. Heute ist es ein wichtiges Ziel der städtebaulichen Planung, dass jeder Mensch die Möglichkeit hat, über die gesamte Dauer der Lebenszeit, d.h. in allen Lebensabschnitten, in „seinem“ Stadtquartier wohnen zu können. Erreicht werden soll dies durch variable Grundrisse oder aber durch Angebote im Quartier, welche es ermöglichen, durch einen Umzug z. B. eine Wohnung zu finden, die der neuen Lebenssituation entspricht.

Der angespannte Wohnungsmarkt erfordert die Entwicklung neuer Wohnquartiere, und zwar nicht nur im Bestand bzw. durch Nachverdichtung, sondern auch wieder auf der „grünen Wiese“. Im Gegensatz zu den „Großsiedlungen“ der 1970er Jahre, die oft ausschließlich unter dem Aspekt geplant wurden, schnell und preisgünstig Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sollen die neuen Viertel der 2020er Jahre nachhaltig, gut angebunden, baulich attraktiv, lebendig und sozial ausgewogen sein.

V. GEWERBLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

GEWERBLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Größere zusammenhängende gewerblich genutzte Flächen im Umfeld des Wettbewerbsgebietes Ostfeld befinden sich im Gewerbegebiet Petersweg in Mainz-Kastel und auf dem ehemaligen DYWIDAG-Gelände, Erbenheim-Süd. Dies sind ebenfalls Standorte der Nahversorgung.

Das Gewerbegebiet **Petersweg** setzt sich zusammen aus einem alten Teil, Petersweg-West und einem neueren Teil, Petersweg-Ost. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine innere Erschließung und einen großzügigen vorgesehenen Grünzug. Seit den 1970er Jahren wurde die Ansiedlung begonnen, verschiedene namhafte internationale Unternehmen unterschiedlichster Branchen haben dort ihre Betriebssitze. Dazu zählen sowohl produzierendes Gewerbe als auch Dienstleistungen. Auch kleinere, eher den lokalen Markt bedienende Firmen nutzen die gute Erreichbarkeit und Infrastruktur des Peterswegs für ihre geschäftlichen Aktivitäten. Neben der verkehrsgünstigen Lage, die durch den Ausbau der Boelckestraße noch verbessert wird, ist eine Erreichbarkeit ohne Durchfahrt von bewohnten Ortslagen und damit ein 24/7 Betrieb möglich. Aktuell errichtet das Unternehmen Bauhaus eine Filiale im Petersweg.

Im Einzelhandelskonzept von 2020 ist der Bereich Boelckestraße/Otto-Suhr-Ring als Sonderstandort ausgewiesen mit Anbietern aus dem Bau- und Heimwerkersegment, Bekleidung, Polster, Tierfutter.

Das Gebiet **Erbenheim-Süd** grenzt unmittelbar an das Ortszentrum von Erbenheim im Bereich der Berliner Straße an und wurde aus dem ehemaligen Betriebsgrundstück DYWIDAG entwickelt. Ziel der Planungen ist die städtebauliche Entwicklung eines Stadtquartiers mit einer qualitätsvollen Mischung unterschiedlicher Wohnformen, Grünflächen und verträglichen Büro- und Gewerbenutzungen. Vorgesehen sind ein Nutzungsmix und eine Nutzungsverteilung, die z.T. schon realisiert wurde.

Neben nachhaltigem Wohnen und einem hochinnovativen REWE-Markt als Nahversorger sind moderne Büroneubauten für Verwaltungs- und Dienstleistungsunternehmen teilweise in Betrieb, in Planung oder noch unbebaut.

Mit der Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters im Gebiet Erbenheim-Süd wurde ein Beitrag zur Stärkung des Zentrums geschaffen. Der bis dahin eher schwach aufgestellte zentrale Versorgungsbereich erhielt eine deutliche Aufwertung und Stärkung.

1 Nachfragesituation

Aktuell kann die Nachfrage nach unbebauten, gewerblich zu nutzenden Flächen in Wiesbaden nicht befriedigt werden. Die Flächenbedarfsprognose 2040 der empirica AG für die Landeshauptstadt Wiesbaden prognostiziert für den Zeitraum 2020 bis 2050 einen Gewerbeflächenbedarf von 85 ha. Ein Branchenschwerpunkt kann bei der Nachfrage nach Flächen nicht ausgemacht werden. Die Nachfrage erstreckt sich von kleineren Unternehmen, oft Handwerksbetrieben über Dependancen von internationalen Unternehmen bis hin zu Rechenzentren und Logistikunternehmen. Der Büovermietungsmarkt zeigt sich stabil, Mietabschlüsse gehen zum großen Teil auf die öffentliche Hand zurück. Das Flächenangebot in Wiesbaden ist weiterhin äußerst knapp. Ende 2022 lag die Leerstandsquote bei 2,5 %. Besonders zeigt sich die Angebotsknappheit in den Top-Lagen (Innenstadt, Mainzer Straße, Abraham-Lincoln-Str.). Großmieter fanden, sofern sie Kompromisse bei der Lage eingingen, nur in deutlich weniger beliebten Stadtrandlagen bezugsfähige Büroflächen zur Anmietung. Da in Wiesbaden auch im vergangenen Jahr fast keine spekulativen Neubauprojekte realisiert wurden, mussten Mietinteressenten kurzfristige Umzugspläne meistens aufschieben.

Die räumliche Nähe von Wohn- und Arbeitsort, auch im Hinblick auf die Verkehrsvermeidung, wird zunehmend an Bedeutung in Wiesbaden gewinnen.

V. GEWERBLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2 Fortschreibung Einzelhandelskonzept

Als Landeshauptstadt von Hessen verfügt die Stadt Wiesbaden über eine weiträumige Bedeutung als Einzelhandelsstandort im südlichen Hessen. Insbesondere die Innenstadt sowie die großflächigen Fachmarkttagglomerationen weisen eine überörtliche Ausstrahlung auf, sodass der Einzelhandelsstandort Wiesbaden trotz der Nähe zu Konkurrenzstandorten wie Mainz, dem Main-Taunus-Zentrum sowie Frankfurt am Main eine wesentliche regionale Bedeutung und Profilierung besitzt. Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat ein Einzelhandelskonzept mit der Fortschreibung 2020 aufgestellt, um ein wichtiges Steuerungsinstrument für eine nachhaltige Standortplanung des Einzelhandels zu erhalten. Für das Ostfeld wurden darin nur „nahversorgungsrelevante“ Sortimente wie Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke, Reform- und Drogeriewaren, Apotheke, Papier- und Schreibwaren etc. festgelegt. Die Stadtteile Mainz-Kastel und Erbenheim verfügen über eigene Einzelhandelsstandorte und Versorgungsmöglichkeiten, sodass geringe Kaufkraftzuflüsse im Bereich Einzelhandel aus den Stadtteilen für das Ostfeld zu erwarten sind.

Dabei wurden je nach Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner folgende Angebote definiert:

- Bei 8.000 Einwohnerinnen und Einwohnern: Ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche oder alternativ ein Discounter mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche; Drogeriemarkt ist nicht zu empfehlen
- Bei 12.000 Einwohnerinnen und Einwohnern: Ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche sowie ein Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche; Drogeriemarkt ist nicht zu empfehlen. Im kleinteiligen Segment wären zur Abrundung des Angebotes Bäckereien, Apotheken, Kiosk, Floristik etc. zu empfehlen

Um eine möglichst hohe Attraktivität und Versorgungsqualität zu erreichen, ist ein umfassender Angebots- und Nutzungsmix zielführend, sodass Einzelhandelsinfrastrukturen am besten in Kombination mit Dienstleistungsbetrieben oder auch sozialen Infrastrukturen, Gastronomie oder medizinischen Einrichtungen realisiert werden sollten.

V. GEWERBLICHE RAHMENBEDINGUNGEN



Abbildung 41: Standorte Nahversorger; Quelle: Stadtplanungsamt

VI. STANDORTENTWICKLUNG HESSENARCHÄOLOGIE

STANDORTENTWICKLUNG HESSENARCHÄOLOGIE

Das Hessische Ministerium für Wissenschaft und Kunst (HMWK) sucht für den Neubau des Archäologiezentrums Hessen (AZH) des Landesamts für Denkmalpflege Hessen (LfDH) einen neuen Standort in der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW). Der seit 1973 genutzte Hauptsitz des LfDH in Schloss Biebrich entspricht nicht mehr den arbeits-technisch notwendigen Voraussetzungen, die zur Erfüllung der Aufgaben der hessenARCHÄOLOGIE notwendig sind.

Die Bodendenkmalpflege dokumentiert und erforscht die im Boden erhaltenen Zeugnisse menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens. Diese können Kulturdenkmäler gemäß HDSchG sein. Mit ihrer Arbeit gewährleistet die Bodendenkmalpflege den Schutz dieser beweglichen und unbeweglichen Denkmäler vor Zerstörung und fördert deren wissenschaftliche Untersuchung. Der Bestand an Bodendenkmälern ist über die modernen hessischen Grenzen hinaus Bestandteil viel großräumigerer wissenschaftlicher Phänomene oder kultureller Bewegungen, die überwiegend in einem europäischen Kontext zu betrachten sind. Bodendenkmäler haben darüber hinaus einen hohen identitätsstiftenden Wert und tragen ganz wesentlich zum Verständnis historischer wie auch moderner Zusammenhänge bei.

Der zu planende Neubau des AZH umfasst dabei das zukünftige Zentraldepot der hessenARCHÄOLOGIE bestehend aus einem Hochregallager sowie Werkstätten und Büroräumen für die Mitarbeitenden. Zusätzlich sollen Multifunktionsflächen für die Zwischenlagerung und Dekontaminierung archäologischer Funde und für die Öffentlichkeit zugängliche Ausstellungen von Exponaten der Bodendenkmalpflege geschaffen werden.

VII. RÜCKBLICK

RÜCKBLICK

Dem aktuellen Planungsprozess liegt das sogenannte Strukturkonzept zu Grunde, das flankiert wird durch den Beiplan Mobilitätsnetz und den Beiplan Grünvernetzung und Klima.

Der Entstehungsprozess unter einer breiten Beteiligung von zahlreichen Akteuren sowie der Bürgerschaft während der vorbereitenden Untersuchungen (VU) wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt.³¹

1 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie die Nachbargemeinden sind jeweils im Rahmen einer zweistufigen Beteiligung über den aktuellen Stand der vorbereitenden Untersuchungen in einer öffentlichen Veranstaltung über den Projektsachstand informiert und zur Abgabe von Anregungen und Planungshinweisen aufgefordert worden.

In einem ersten Schritt war es das Ziel, allgemein den Zweck des Vorhabens vorzustellen und bereits frühzeitig Hinweise aufzunehmen. Die Bedenken, Anregungen und Hinweise aus dieser 1. Phase der Beteiligung wurden aufgenommen und, soweit möglich, in der weiteren Planung berücksichtigt.

Nachdem das Vorzugsszenario für den Geltungsbereich der Satzung vorlag, wurden die TÖB und die Nachbarkommunen erneut beteiligt. Die TÖB und Nachbarkommunen hatten nochmals die Möglichkeit, Anregungen und Hinweise zum Vorzugsszenario vorzubringen.

Der Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen wurde ihnen nach Fertigstellung, zusätzlich mit der Möglichkeit erneut Anregungen und Hinweise vorzubringen, zugeleitet.

Insgesamt wurden 179 TÖB um Stellungnahmen gebeten. Die Rückmeldungen aus beiden Beteiligungsstufen sowie zum Abschlussbericht wurden als Grundlage der Abwägung herangezogen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der Entwicklung des neuen Stadtteils Ostfeld keine unüberwindbaren Hindernisse entgegenstehen. Wichtige Hand-

lungsfelder, welche im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für eine spätere Entwicklung beim Ostfeld identifiziert wurden, betreffen die Themen Landwirtschaft/Versiegelung, Klimaökologie/Lufthygiene, Mobilität/Erschließung, Entwässerung, Natur- und Artenschutz, Denkmalschutz und Archäologie, Flugrouten/Schutzzonen/Immissionsschutz, Wasserversorgung und Allgemeine Hinweise. Alle von den Trägern während der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen wurden gewürdigt und abgewogen. Hinweise für das spätere Verfahren wurden ebenfalls gegeben. Diese werden im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme weiter behandelt.

Besondere Aufmerksamkeit kam im Rahmen der Beteiligung der TÖB den Belangen der US-Streitkräfte zu, die von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) vorgebracht wurden. Die US-Streitkräfte fürchten vor allem, dass das geplante Projekt negative Auswirkungen auf den Betrieb des Armeeflugplatzes Wiesbaden, möglicherweise bis hin zur kompletten Einstellung des Betriebes haben könnte. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde ein intensiver Dialog mit verschiedenen Vertretungen der U.S. Army geführt, um Lösungen zu entwickeln, die die Anregungen und Hinweise berücksichtigen. Hierzu haben diverse Gespräche und Termine mit den relevanten Vertretungen (Deutsche Flugsicherung, Bundeswehr, U.S. Army, BImA) stattgefunden. Der Anregung, die Bereiche innerhalb der beschriebenen „clear zone“ und accident prevention zone I + II“ von jeglicher Bebauung freizuhalten, wird im Strukturkonzept gefolgt. Das Strukturkonzept weist keine Siedlungsflächen und damit bauliche Anlagen innerhalb dieser Zonen aus.

³¹ Ausführliche Informationen können dem Bericht über vorbereitende Untersuchungen zu einem städtebaulichen Entwicklungsbereich vom 26.06.2019 entnommen werden.

VII. RÜCKBLICK

Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen führte eine Sichtflugroute über das geplante Stadtquartier. Bereits während der VU wurde von Vertretungen der US-Streitkräfte signalisiert, die avisierte Verlagerung der Sichtflugroute mitzutragen, weshalb eine positive Lösung zu erwarten war. Am 28.04.2021 informierten die US-Streitkräfte, dass diese Sichtflugroute auf die Instrumentenflugroute verlegt wurde.

2 Der Beteiligungsprozess und seine Ergebnisse

Parallel zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde eine breit angelegte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die Auftaktveranstaltung zur Bürgerbeteiligung am 17. November 2017 diente als genereller Beginn der öffentlichen Information und Diskussion über die künftige Entwicklung eines neuen Stadtteils. Weit über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus sollte so eine aktive Mitgestaltung aller und ein transparenter Planungsprozess ermöglicht werden. Von November 2017 bis April 2019 waren alle Interessierten zu unterschiedlichen Beteiligungsformaten eingeladen.

Neben den klassischen Beteiligungsformaten, die im Rahmen der Bauleitplanung üblich sind, gab es während der Phase der vorbereitenden Untersuchungen eine Vielzahl an ergänzenden Veranstaltungen für die Politik, Bürgerschaft und Experten, aber auch für die Bürgerinitiativen, die den Prozess kritisch begleiten. Das Beteiligungskonzept kann der Abbildung 42 entnommen werden. Ziel jeder Veranstaltung war es, ein größtmögliches Maß an Informationsbereitstellung und Aufklärung über den Prozess, der mit diesem besonderen Instrument des Städtebaurechts verknüpft ist, anzubieten und Möglichkeiten zu geben, Anregungen und Vorschläge, aber auch Bedenken zu äußern und im Rahmen eines Dialogs mit der Projektleitung, der städtischen Verwaltung, den beauftragten Gutachtern etc. zu diskutieren.



Abbildung 42: Projektzeitplan und Elemente der Beteiligung

VII. RÜCKBLICK

Die Ergebnisse des gesamten Diskussions- und Beteiligungsprozesses, der aus Fach- und Bürgerperspektiven sowie den Beiträgen aus der Online-Beteiligung bestand, wurden dokumentiert, ausgewertet und in den Arbeitsprozess der Erstellung des Strukturkonzepts und den Untersuchungsrahmen integriert. Der Beteiligungsprozess folgte damit dem Kommunikationskonzept, das zu Beginn des Projektes definiert wurde. Danach sollten alle interessierten Institutionen der Stadt, die Verwaltung, Vereine, Verbände, Initiativen und Unternehmen, die Hochschule Rhein-Main und die Bürgerschaft die Möglichkeit haben, sich aktiv in den Prozess einzubringen und das Ergebnis mitzugestalten.

Die inhaltliche Diskussion mit den Beteiligten wurde gemeinsam mit den Fachämtern der kommunalen Verwaltung und den entsprechenden kommunalen Unternehmen durchgeführt, da ihnen umfangreiche Kenntnisse zu den unterschiedlichen Fachthemen vorliegen.

3 Darstellung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme als Grundlage der Planung

Bereits zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen wurden verschiedene Zielvorstellungen formuliert, die zu überprüfen waren. Dabei sollte die Planung einen ausgewogenen Mix von Wohnen, Arbeiten, und Freiflächen berücksichtigen.

Des Weiteren sollte ein großes, innovatives und neues Stadtquartier mit überwiegender Wohn- aber auch mit Gewerbenutzung geschaffen werden („Urbanes Gebiet“), das so konzipiert wird, dass es selbständig funktioniert und eine eigene Identität erhält. Ziel war es, Wohnraum für 8.000 bis 12.000 Menschen zu schaffen. Dieses sollte mit einer hohen städtebaulichen Dichte und Nutzungsmischung geplant. Ein hoher Anteil von Wohnraum sollte auch seinerzeit bereits für Haushalte mit geringem Einkommen zur Verfügung gestellt werden.

Daneben sollten neue Gewerbeflächen geplant und effektiv an die vorhandene verkehrliche Infrastruktur angebunden werden. Freiflächen – auch zur Naherholung – sollten mit Biotop- und Ausgleichsflächen vernetzt werden. Grundlage der Planung war das Ziel der Vereinten Nationen, nachdem Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten sind. Innovative und qualitätsvolle städtebauliche Neuerungen wurden von Anfang an in dem Projekt thematisiert, da bis zur Realisierung der neuen Nutzungen erwartungsgemäß noch viele Jahre vergehen werden.

VII. RÜCKBLICK

4 Vom Entwicklungsszenario zum Strukturkonzept

Auf der Grundlage von Planungsworkshops und Impulsvorträge wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen drei unterschiedliche Entwicklungsszenarien erarbeitet und mit der Bürgerschaft, den Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden diskutiert (vgl. Bericht der VU).

Aus dem favorisierten Entwicklungsszenario 1 „Stadtquartier am Fort Biehler“ wurde eine Vorzugsvariante und daraus ein Strukturkonzept sowie ein Zukunftsbild erarbeitet, das als Grundlage für den Ideenwettbewerb herangezogen wird. Dies betrifft insbesondere die Rahmenbedingungen und Ziele.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der VU, zu deren Ergebnissen auch das Strukturkonzept zählt, wurde die Entwicklungssatzung Ostfeld beschlossen. Abweichend von dem Untersuchungsbereich der VU umfasst der Geltungsbereich der Satzung nicht mehr den Bereich des gewerblichen Baufeldes B2. Das Planungsgebiet für den Ideenwettbewerb folgt dem Geltungsbereich der Entwicklungssatzung.

Im Folgenden werden das Entwicklungsszenario 1, die daraus abgeleitete Vorzugsvariante und das Strukturkonzept mit dem Zukunftsbild dargelegt. In der Beschreibung des Entwicklungsszenarios 1 und der Vorzugsvariante wird auch das B2 beschrieben, da es noch Teil der Betrachtungen für die Entwicklungsszenarien war.

4.1 Entwicklungsszenario 1 „Stadtquartier Am Fort Biehler“

Der Leitgedanke dieses Szenarios ist es, dass sich das Ostfeld aus dem Bestand heraus entwickelt (vgl. Abbildung 43): das Dienstleistungsquartier in Erbenheim wird südlich der B455 erweitert (B1); die Deponiehügel werden zum Zentrum eines Gewerbe- und Industriebandes; und um Fort Biehler und seinen Gehölzbestand schmiegt sich das neue Stadtquartier. Hier entsteht ein Standort für Wohnen und wohnungsnahes Arbeiten im dichten Miteinander für rund 8.000 bis 12.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Siedlung Am Fort Biehler wird Teil des städtischen Quartiers. Dessen Zentrum liegt westlich des bestehenden Wäldchens. Dieses wird als lichter Stadtwald zur Naherholungsfläche, verbindet den neuen Siedlungskern mit der bestehenden Siedlung und wird zum Trittstein der Freiraumvernetzung.

Die nicht in das neue Stadtquartier integrierbaren großflächigen Gewerbe- und Industriegebiete ergänzen die Nutzungen der Abfallwirtschaft südlich der Deponiehügel (B2). Eingerahmt werden sie durch einen Grünstreifen mit Bestandsgehölzen. Die Flächen nördlich des Biotops Kalkofens und südlich der A66 werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die im Landschaftsplan angestrebte Biotopvernetzung von Nord nach Süd wird sichergestellt. In diesem großflächigen Bereich können verschiedene Freiraumnutzungen untergebracht werden: von Tabuzonen zum Schutz von Flora und Fauna bis hin zu Flächen für Freizeitnutzung.

Für eine nachhaltige Mobilität im Ostfeld sorgt ein Anschluss an das schienengebundene ÖPNV-Netz, der gleichermaßen das Gewerbegebiet Petersweg, das neue Stadtquartier um Fort Biehler und den gewerblichen Teil im Norden erschließt. Anbindungen für den motorisierten Verkehr erfolgen über neue Abzweige und ausgebauten Anschlüsse an die übergeordneten Straßen. Um Schleichverkehre zu vermeiden, wird durch verkehrlenkende Maßnahmen die Durchquerbarkeit des neuen Stadtquartiers für motorisierte Fahrzeuge erschwert. Ein Radschnellweg bindet das Stadtquartier an die Innenstadt an.

Insgesamt können Flächen von etwa 131 ha für Wohnen und Arbeiten angeboten werden.

VII. RÜCKBLICK



Abbildung 43: Plangrafik Entwicklungsszenario 1

VII. RÜCKBLICK

4.2 Bewertung Entwicklungsszenario 1

Ein vorrangiges Ziel der Flächenentwicklung ist die möglichst geringe Inanspruchnahme von Bauland für Neubauprojekte. Naturräumliche Verbindungen sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Mit seinen kompakten Baugebieten orientiert sich Szenario 1 an diesen Zielen.

Durch die stadträumliche Fortführung der Siedlung Am Fort Biehler und der Stadtteile außerhalb des Untersuchungsgebiets entstehen Synergieeffekte, dazu lassen sich erschließungs-, nutzungs- und versorgungsrelevante Vorteile zählen.

Der kompakte Siedlungskern entspricht der angestrebten „Stadt der kurzen Wege“, in der sich nachhaltige Mobilität sowie wohnungsnaher Versorgungs-, Kultur-, Bildungseinrichtungen und Arbeitsplätze realisieren lassen.

Die höhenrelevante 6m-Grenze des nahen Flugplatzes der US-Streitkräfte (Bauschutzhöhe) wird nicht mit Gebäudenutzungen überplant. Dennoch tangieren die Hauptüberflugrouten den nördlichen Randbereich des mischgenutzten Wohnquartiers, sodass sich lärm- und sicherheitsrelevante Einschränkungen für eine Wohnnutzung ergeben.

Durch die kompakte Siedlungsstruktur im Süd-Osten liegen die geplanten Wohnflächen nicht im Bereich der Sandabbaufäche und der Ausgleichsfläche für die Deponieerweiterung. In Bezug auf Topografie (Geländesprung), Abbaurechte und Naturschutz (schützenswerte Heckenstruktur)³² ergeben sich im westlichen Teil des Stadtquartiers Nutzungskonflikte.

Der kompakte Siedlungskern liegt teilweise in der im Landschaftsplan der Stadt Wiesbaden verzeichneten Kaltluftbahn³³. Schmutzwasser und nicht versickerbares Niederschlagswasser der südlich der A66 gelegenen Nutzungen müssen in Richtung des Hauptklärwerkes gepumpt werden³⁴.

4.3 Vorzugsszenario A

Die drei erarbeiteten Entwicklungsszenarien der VU und ihre Bewertungen wurden der Bürgerschaft (großer Bürgerworkshop / Onlinebeteiligung) und den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) sowie den Nachbarkommunen vorgestellt und diskutiert. Ihre Anmerkungen flossen in die Weiterbearbeitung der Szenarien ein. Außerdem wurden die Zwischenergebnisse der Gutachten (u.a. Klima, Verkehr, Artenschutz) berücksichtigt.

Aus der Abwägung unterschiedlicher Belange hat sich das Entwicklungsszenario 1 gegenüber den anderen Entwicklungsszenarien durchgesetzt. Dieses wurde entsprechend der fachlichen Rückmeldungen der Trägerbeteiligung und Beteiligung der Nachbarkommunen und der Bürgerschaft als auch aufgrund der Zwischenergebnisse der Gutachten präzisiert und weiterentwickelt.

Entstanden ist daraus das Vorzugsszenario A (vgl. Abbildung 44). Neben der überwiegenden Beachtung der naturräumlichen, ausgleichs- und denkmalschutzrelevanten Restriktionen im Gebiet ist die Unterbringung eines zusammenhängenden kompakten Siedlungskörpers für 8.000 bis 12.000 EW nur in der Art des Szenario 1 möglich.

³² vgl. Landeshauptstadt Wiesbaden – Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden – Plan Biotopvernetzung, 2014

³³ vgl. Landeshauptstadt Wiesbaden – Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Plan Synthetische Klimafunktionen, 2002

³⁴ vgl. Aus dem Bruch, L. 2018:52

VII. RÜCKBLICK

Das mischgenutzte Stadtquartier wird durch die stärkere Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse am westlichen Rand begrenzt. Weiterhin gehen mit dieser Grenze rechtliche Rahmenbedingungen (wasserrechtliche Genehmigung zum Abbau von Lagerstätten) sowie naturschutzrechtliche Gegebenheiten (schützenswerte Heckenstruktur an der Abbruchkante) einher³⁵. Darüber hinaus orientiert sich der nördliche Abschluss der Wohnnutzung an der südlichen Haupteinflugschneise des Wiesbaden Army Airfield. Die wegfallenden Flächen wurden am südwestlichen Rand kompensiert. Zwischen dem geplanten Stadtquartier und der A671 verlaufen zwei 110 kV-Freileitungen.

Die Qualifizierungsfläche für eine Gewerbe- oder Industrienutzung am südwestlichen Rand des Untersuchungsgebiets (B2) sieht vor, dass die vorhandene Nutzung erweitert wird. Für diese Fläche gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan „Recyclinganlage Dyckerhoffbruch“, welcher auch innenliegende Kompensations- und Naturschutzflächen festlegt³⁶. Um ausreichende Flächen für die geplante Nutzung unterzubringen, müssten diese Festsetzungen überarbeitet und überdacht werden. Durch eine Weiterführung der gewerblich genutzten Flächen der Abfallwirtschaft können Synergieeffekte entstehen. Für eine Industrienutzung könnte der Gleisanschluss im Süden reaktiviert werden.

4.4 Strukturkonzept

Das Vorzugsszenario A wurde aufgrund von fachlichen Rückmeldungen während des Beteiligungsprozesses und anhand des avisierten Zukunftsbildes weiterbearbeitet. Das im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung skizzierte Zukunftsbild zeigt Möglichkeiten einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung im Ostfeld auf.

Zudem wurden Rahmenbedingungen und Planungsschritte aufgezeigt, die für den weiteren Planungsprozess von großer Bedeutung sind. Als Ergebnis wurde konstatiert, dass durch eine integrierte Betrachtung aller Belange sich das Ostfeld zu einem nachhaltigen Stadtteil entwickeln kann.

Das Strukturkonzept und seine thematischen Erläuterungen sind im Bericht der vorbereitenden Untersuchungen auf den Seiten 186 bis 233 dargestellt (vgl. Anlage 4). Abbildung 45 zeigt das weiterentwickelte Strukturkonzept mit dem angepassten Geltungsbereich, der für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bzw. den Ideenwettbewerb festgesetzt wurde.

³⁵ Landeshauptstadt Wiesbaden – Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Bewertungskarte Fauna, 2013

³⁶ Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtplanungsamt – Begründung B-Plan Recyclinganlage Dyckerhoffbruch, 2010, S.15f

VII. RÜCKBLICK

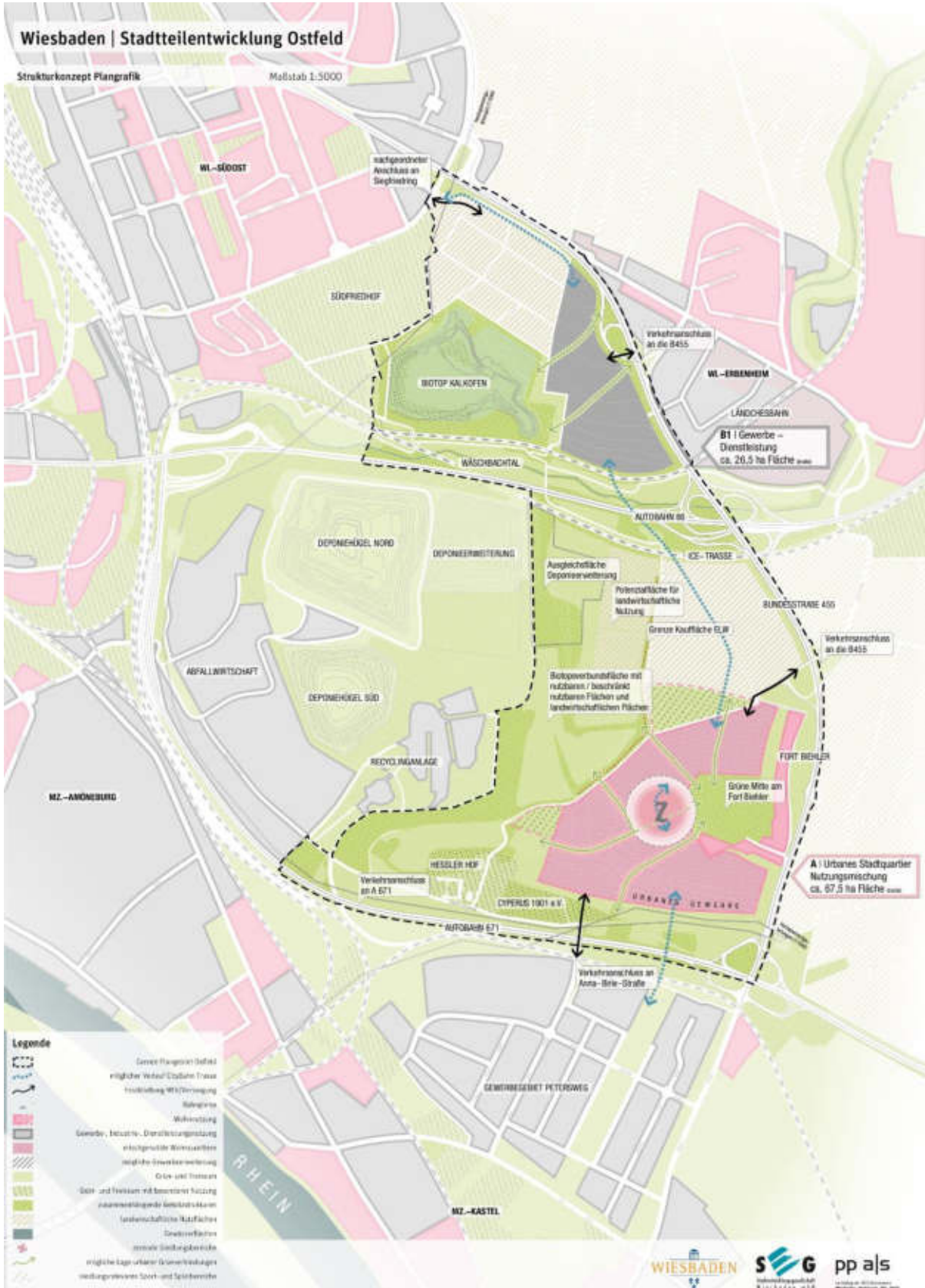


Abbildung 45: Plangrafik des aktualisierten Strukturkonzepts

VII. RÜCKBLICK

4.5 Anpassungen der Baufelder des Strukturkonzepts im Vorfeld des Wettbewerbs

Die Umgrenzung der im Rahmen der VU ermittelten Bauflächen wurden im Laufe des Prozesses durch die zunehmende Detailschärfe der Betrachtungsebene angepasst. Für das weitere Verfahren wurde eine parzellenscharfe Abgrenzung notwendig, insbesondere zur Präzisierung der Eingabedaten des Klimagutachtens und zur Konkretisierung der Vorgaben des Wettbewerbsverfahrens.

Hierfür wurden unter anderem die Umringe der Baufelder, wo sinnvoll und möglich, bis an die jeweiligen Flurstücksgrenzen erweitert, um nicht nutzbare Restflächen zu vermeiden und – im Bereich des Baufelds B1 - städtebauliche Aussagen zu den insbesondere artenschutzrechtlich relevanten Übergängen zwischen der zukünftigen Liegenschaft des BKA und der nur durch einen landwirtschaftlichen Weg getrennten Biotopfläche „Kalkofen“ treffen zu können. Im Bereich des Stadtquartiers sollten die ergänzten Bereiche Bestandteil der städtebaulichen Planung werden, insbesondere vor dem Hintergrund möglicher aktiver Schallschutzbebauung oder festzusetzender Grünverbindungen.

Der Flächeninhalt des bisherigen Umrings des Baufelds B1 aus der VU betrug 26,5 ha. Durch die Arrondierung vergrößert sich dieser auf 31,6 ha. Der Flächeninhalt des bisherigen Umrings des Stadtquartiers aus der VU betrug 67,5 ha. Durch die Arrondierung vergrößert sich dieser auf insgesamt 72 ha; dabei handelt es sich um die Bruttobaufläche inklusive der Dreiecksfläche im Norden, welche als Grün- und Freiraum intensiv nutzbar ist.

Insgesamt vergrößert sich somit die Bruttobaufläche im Entwicklungsbereich von 94 ha auf 103,6 ha.

VII. RÜCKBLICK

WORKSHOPS ZUR VORBEREITUNG DER AUSLOBUNG

Zur Klärung der inhaltlichen Rahmenbedingungen für den Ideenwettbewerb haben im März 2023 zwei Workshops mit Vertretenden der Stadtverwaltung Wiesbaden, den städtischen Eigenbetrieben und Gesellschaften sowie Bundesbehörden- und Landesbehörden stattgefunden. Ziele des breiten fachlichen Austausches waren konkret:

- Informations- und Wissensvermittlung über den fachlichen Arbeitsstand zur Auslobung des Ideenwettbewerbs und zu übergreifenden, relevanten Fachthemen (Experteninputs).
- Erarbeitung einer gemeinsamen Position der Stadt Wiesbaden zu wesentlichen Zielbildern und qualitativen Vorgaben für den Landschaftsraum, Siedlungsraum und Mobilität.
- Identifikation von offenen bzw. ungeklärten Punkten, Fragen und Schnittstellenthemen.

Der eingeladene Teilnehmendenkreis setzte sich aus Vertreterinnen und Vertretern folgender Bereiche zusammen:

Fachämter der Stadtverwaltung:

- Umweltamt
- Amt für Soziale Arbeit
- Sportamt
- Stadtplanungsamt
- Bauaufsichtsamt (Untere Denkmalschutzbehörde)
- Tiefbauamt
- Grünflächenamt
- Dezernat III: Bildungsplanung
- Dezernat IV: Referat für Wirtschaft und Beschäftigung
- Dezernat V: Stabsstelle Mobilitätskonzepte

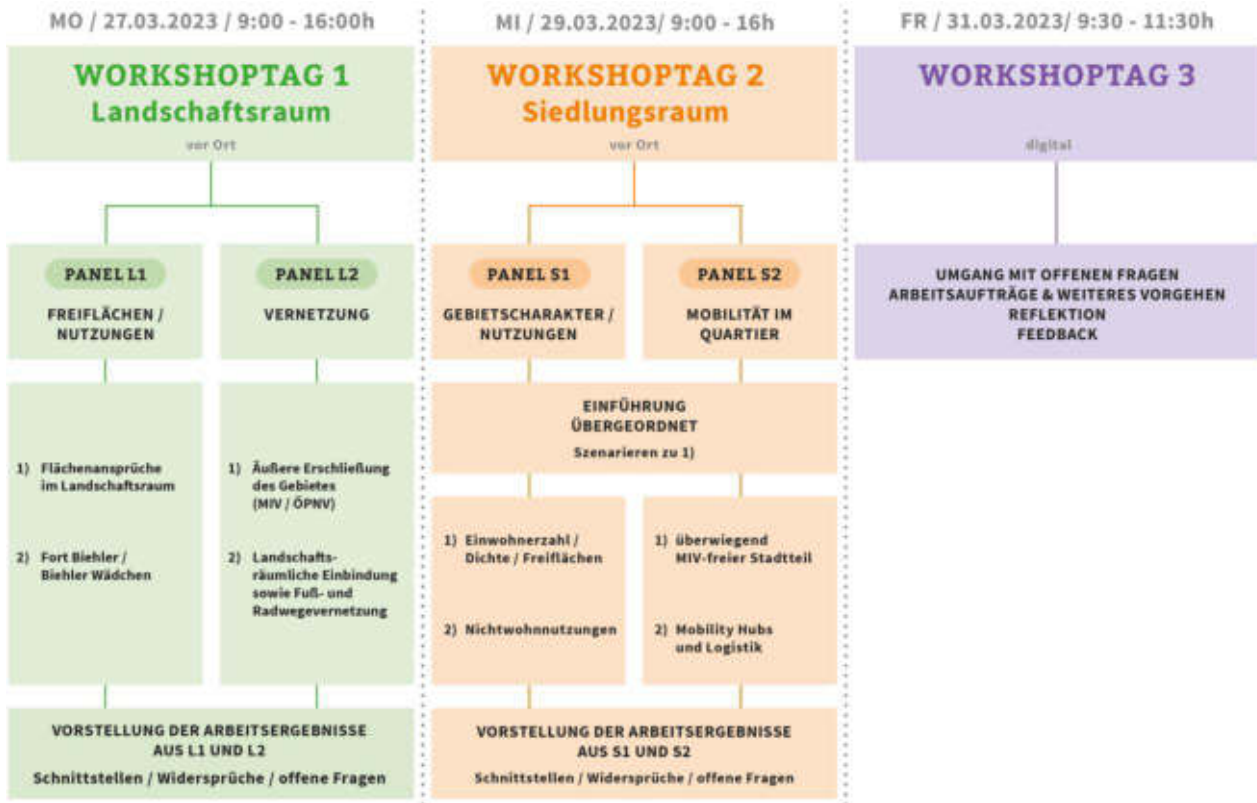


Abbildung 46: Übersicht Workshoptage

VII. RÜCKBLICK

Eigenbetriebe und Gesellschaften der Stadt:

- ELW Wiesbaden
- ESWE Versorgungs AG
- ESWE Verkehr
- Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH
- SEG Wiesbaden mbH

Bundesbehörden:

- Bundeskriminalamt
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Landesbehörden:

- Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen

Experteninputs:

- Klima – INKEK
- Energie – ee concept
- Mobilität – Benz + Walter

Jeder Workshop-Tag hatte einen inhaltlichen Schwerpunkt: Tag 1 bezog sich auf den Landschaftsraum und Tag 2 auf den Siedlungsraum des Planungsgebietes. In einem dritten digitalen Treffen erfolgte im Nachgang zu beiden Vor-Ort-Veranstaltungen die Klärung offen gebliebener Aspekte bzw. die Konkretisierung des weiteren Umgangs für den Ideenwettbewerb.

Ergebnisse:

In den Zielbild-relevanten Themenbereichen (Siedlungsraum, Landschaftsraum, Mobilität) wurden gemeinsame Positionen der verschiedenen Fachämter der Stadtverwaltung, Eigenbetriebe/Gesellschaften Wiesbadens und Landes- und Bundesbehörden erarbeitet sowie qualitative und quantitative Vorgaben für den Ideenwettbewerb abgesichert.

Im Rahmen des Workshops wurde die in der Satzung quantifizierte Zielgröße von 8.000 bis 12.000 Einwohnerinnen und Einwohner auf eine Mindestgröße von 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner konkretisiert. Diese Zielgröße ergibt sich u.a. aus den infrastrukturellen Rahmenbedingungen für einen in sich funktionierenden Stadtteil und ist für den Wettbewerb zugrunde zu legen.

Widersprüche, Synergien, Chancen, Fragen und Schnittstellenthemen wurden identifiziert, festgehalten und der weitere Umgang mit diesen Themen geklärt (s. Auslobung, S. 42 ff.).

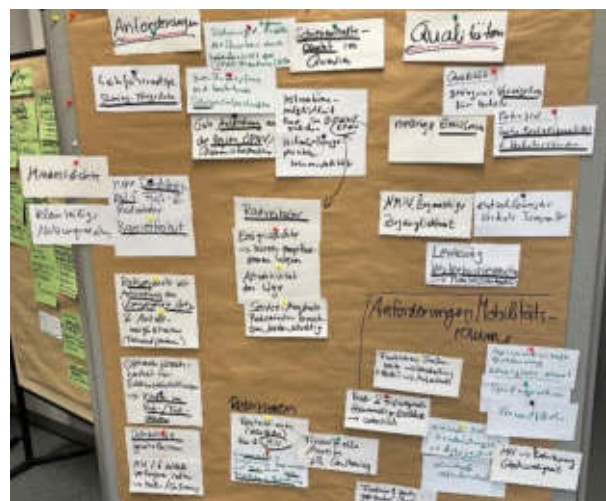
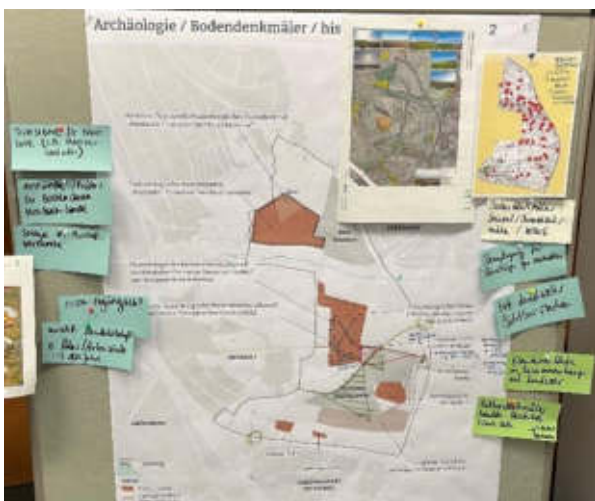


Abbildung 47: Einblick in die Workshoptage

ANHANG

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Die aufgeführten Abkürzungen beziehen sich sowohl auf die Auslobung als auch auf die Anlage 1.

A	Autobahn
Abb.	Abbildung
ABl.	Amtsblatt der Europäischen Union
Abs.	Absatz
AG	Arbeitsgemeinschaft oder Aktiengesellschaft
AKK	Amöneburg, Kostheim, Kastel
A/V-Verhältnis	Oberfläche zu Volumen Verhältnis
AZ	Aktenzeichen
AZH	Archäologisches Zentraldepot Hessen
AZP	Accident prevention zone
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGS	Brandt-Gerdes-Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BKA	Bundeskriminalamt
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BMI	Bundesministerium des Innern und für Heimat
bspw.	Beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
B	Bundesstraße
ca.	circa
CAD	computer aided design
CEF	continuos ecological functionality-measures
DA	Deponieabschnitt
DAM	Deutsches Architekturmuseum
DAS	Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel
DBW	DBW Recycling GmbH & Co. KG

ANHANG

DB	Deutsche Bahn
dB (A)	Dezibel A (Maßeinheit des Schalldruckpegels)
DES	Datenerfassungssystem
Dez.	Dezernat
d.h.	das heißt
DK	Deponiekörper
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
DWD	Deutscher Wetterdienst
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EG-Richtlinien	Richtlinien der europäischen Gemeinschaft
eHAD	elektronische Hessische Ausschreibungsdatenbank
ELW	Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt
Wiesbaden	
E-Mobility	Elektro-Mobilität
e.V.	eingetragener Verein
evtl.	eventuell
EW	Einwohnerin / Einwohner
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum
FluLärmG	Fluglärmgesetz
FNP	Flächennutzungsplan
ggf.	gegebenenfalls
GPA	Government Procurement Agreement
GVBI	Gesetz,-und Verordnungsblatt
GWB	Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen
ha	Hektar
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz
HEG	Hessisches Energiegesetz
HLNUG	Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

ANHANG

HMWK	Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst
HVTG	Hessisches Vergabe- und Tariftreuegesetz
IED-Richtlinie	Industrieemissionsrichtlinie
IGS	Integrierte Gesamtschule
IHK	Integriertes Handlungskonzept
inkl.	inklusive
ISEK	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
KiTa	Kindertagesstätte
LAI	Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz
LAK	Liegenschaftsbezogenes Abwasserentsorgungskonzept
LEP	Landesentwicklungsplan
LFDH	Landesamt für Denkmalpflege Hessen
LH	Landeshauptstadt
LKW	Lastkraftwagen
LoRaWAN	long range wide area network
LRT	Lebensraumtyp
LuftVG	Luftverkehrsgesetz
MBKS	Machbarkeitsstudie
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mz	Mainz
Nr.	Nummer
NVP	Nahverkehrsplan
o.g.	oben genannt
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

ANHANG

PKW	Personenkraftwagen
PV	Photovoltaik
RMV	Rhein Main Verkehrsverbund
ROP	Regionalplan
RP	Regierungspräsidium
RPW	Richtlinie für Plaungswettbewerbe
S.	Seite
SEG	Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH
SEM	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
SGB	Sozialgesetzbuch
sog.	sogenannte
SP	Sportplatz
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
s.o.	siehe oben
s.u.	siehe unten
StAnz	Staatsanzeiger
StVV	Stadtverordnetenversammlung
TED	Tenders Electronic Daily
TN	Teilnehmende
TW	Trinkwasser
TÖB	Träger öffentlicher Belange
u.a.	unter anderem
usw.	und so weiter
v. a.	vor allem
VEP	Verkehrsentwicklungsplan
vgl.	vergleiche
VGW	Vergabeverordnung
VU	vorbereitende Untersuchungen
WiTcom	Wiesbadener Informations-, und Telekom-munikations GmbH
WTO	World Trade Organization

ANHANG

z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
zzgl.	zuzüglich

ANHANG

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Sofern keine Urhebenden explizit genannt sind, liegen die Rechte an Karten und Abbildungen beim Wettbewerbsmanagement und/oder den Auslobenden.

Abbildung 1: Übersichtskarte LK in Hessen	3
Abbildung 2: Lage des Wettbewerbsgebiets in Wiesbaden	4
Abbildung 3: Übersichtskarte Abgrenzung des Entwicklungsbereichs / Wettbewerbsgebiets	5
Abbildung 4: Wäschbachtal, Grünzug mit Gehölzstrukturen, Luftaufnahme Blickrichtung nach Osten	6
Abbildung 5: Stadtplan mit Höhenlinien	7
Abbildung 6: Südlicher Bereich, Blickrichtung Norden	8
Abbildung 7: übergeordnete Erschließung MIV/SPNV	10
Abbildung 8: Landwirtschaftliche Flächen, Blickrichtung Süden	13
Abbildung 9: Blick in das Biotop Kalkofen im nord-westlichen Wettbewerbsgebiet	13
Abbildung 10: Lage des Wettbewerbsgebiets innerhalb der Ortsbezirke	16
Abbildung 11: Unfallgefahrenzonen im Bereich der Instrumentenflugrouten	19
Abbildung 12: Deponiegelände mit Einzeichnung der Deponieabschnitte I bis IV sowie der südlichen Erweiterungsfäche. Quelle: ELW 2023	20
Abbildung 13: Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und Planungsebenen	21
Abbildung 14 Landesentwicklungsplan Hessen (Auszug)	22
Abbildung 15: Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (Auszug)	22
Abbildung 16: Regionalplan Südhessen / regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Auszug)	23
Abbildung 17: Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (Auszug)	25
Abbildung 18: Legende Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (Auszug)	26
Abbildung 19: Vorzugsvariante im Korridor FRM 3 im Bereich des Wettbewerbsgebiets (Stand 02/2023). Quelle: Tiefbau- und Vermessungsamt	27
Abbildung 20: Künftiger Lückenschluss „Wallauer Spange“ - Quelle: https://www.frmplus.de/projekte/wallauer-spange.html	28
Abbildung 21: WISEK 2030+ - Thema Wohnen und Leben	30
Abbildung 22: Teillandschaftsplan-VORENTWURF Ostfeld Themenkarte Realnutzung (2023)	33
Abbildung 23: Teillandschaftsplan-VORENTWURF Ostfeld Legende Themenkarte Realnutzung	34
Abbildung 24: Teillandschaftsplan Ostfeld – Themenkarte Arten und Lebensraumtypen VORENTWURF (2023)	37
Abbildung 25: Teillandschaftsplan Ostfeld – Legende Themenkarte Arten und Lebensraumtypen VORENTWURF (2023)	38
Abbildung 26: Abgrenzung der in den verschiedenen Jahren durchgeführten Erhebungsgebiete, Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 7	40
Abbildung 27: Nachweise bemerkenswerter Tierarten im Nordteil des Wettbewerbsgebiets Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 12	41
Abbildung 28: Nachweise bemerkenswerter Tierarten im Südteil des Wettbewerbsgebiets Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 13	42
Abbildung 29: Legende zu den Abbildungen Abbildung 27Abbildung 28 Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 14	43
Abbildung 30: Bewertung der naturschutzrechtlichen Restriktionen Quelle: Gutachten Büro für Angewandte Landschaftsökologie; Eppstein 2019, S. 19	45
Abbildung 31: Übersicht Altflächen im Wettbewerbsgebiet	50
Abbildung 32: Geländestruktur, BGS Wasser 2019, S.8	51
Abbildung 33: Ausschnitt aus der Klimaanalysekarte - Klimastudie der Landeshauptstadt Wiesbaden 2022	56
Abbildung 34: Ausschnitt aus der Klimabewertungskarte für Wiesbaden, Quelle: Umweltamt Wiesbaden, 2022	58

ANHANG

Abbildung 35: Absolute Differenz der heißen Tage (Zukunft 2031-2060 <> Gegenwart, 75. Perzentil),
Quelle: Klimprax (DWD, HLNUG, 2017). 59

Abbildung 36: Wettbewerbsgebiet mit Baugebietsgrenzen und Verortung der Dauermessstationen (DMS)
der Schallimmissionsmessung und Flugrouten Erbenheim 60

Abbildung 37: Straßenverkehrslärm Nacht 61

Abbildung 38: Straßenverkehrslärm 24h-Tag 61

Abbildung 39: Bahnlärm 24h - Tag 63

Abbildung 40: Bahnlärm Nacht in dB(A) 64

Abbildung 41: Standorte Nahversorger; Quelle: Stadtplanungsamt 75

Abbildung 42: Projektzeitplan und Elemente der Beteiligung 78

Abbildung 43: Plangrafik Entwicklungsszenario 1 81

Abbildung 44: Plangrafik Vorzugsszenario A 83

Abbildung 45: Plangrafik des aktualisierten Strukturkonzepts 85

Abbildung 46: Übersicht Workshoptage 87

Abbildung 47: Einblick in die Workshoptage 88

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:
Straßenverkehrslärm: Beurteilungspegel tags/nachts über den Messzeitraum von 12 Monaten in dB(A) 62

Tabelle 2:
Vergleich des Dauerschallpegels für den nächtlichen Straßenverkehrslärm aus der Messung und der
Lärmkartierung 62

Tabelle 3:
Fluglärmbeurteilungspegel (tags/nachts) in dB(A)
bezogen auf den Zeitraum der 6 verkehrsreichsten Monate 65

Tabelle 4: Platzangebotsquoten je Stadtteil, * alle Plätze sind besetzt 70