

Themensammlung

zur Beantwortung der offenen Fragen aus der digitalen
Informationsveranstaltung vom 16.11.2023

Städtebau (Wohnen/Arbeiten/Freiraum)

In der Veranstaltung gestellte Fragen:

- Wie wird der Grad der Verdichtung am vorgesehenen Standort städtebaulich begründet?
- Wie verträgt sich die geplante Dichte mit den klimatologischen Vorgaben der Klimagutachter, wonach zur Sicherstellung des Kaltluftabflusses geringe Gebäudehöhen beachtet werden sollen und die Durchlässigkeit von Kaltluftströmen zwischen Gebäuden gewährleistet sein müsse?
- Wie verträgt sich die geplante Dichte mit den Restriktionen zur Einhaltung von Bauschutzhöhen im Bereich der Ein- und Abflugschneise des Erbenheimer Flugplatzes?

Beantwortung gebündelt nach Teilthemen:

Städtebauliche Dichte

Zentrales Ziel in der Auslobung des Ideenwettbewerbs ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für mindestens 10.000 Menschen im Bereich des ca. 70 ha umfassenden Stadtquartiers. Die Vorgabe von mindestens 10.000 Einwohnenden rührt daher, dass diese Anzahl als kritischer Mindest-Schwellenwert für die Etablierung einer Versorgungsinfrastruktur (u.a. Nahversorgung, soziale Infrastruktur etc.) und damit eines in sich funktionsfähigen Stadtquartiers gilt. Die Umsetzung dieser Zielvorgabe resultiert in einer Bruttowohndichte von ca. 70 WE/ha.

Mit einer angemessenen städtebaulichen Dichte soll das Ziel eines lebendigen, sozial gemischten und flächensparenden Stadtquartiers erreicht werden. Durch eine kompakte Baustruktur ergeben sich größere Spielräume für attraktive, wohnortnahe Grün- und Erholungsflächen. Zudem fördert eine Dichte der Bebauung die Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs und trägt damit aktiv zur Mobilitätswende bei. Verschiedene Angebote und Nutzungen liegen in unmittelbarer Nähe zueinander und können schnell und bequem erreicht werden. Ein weiterer Grund für eine erhöhte städtebauliche Dichte ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Vor dem Hintergrund des Ziels der Bundesregierung, die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr bis 2030 auf unter 30 Hektar

pro Tag zu verringern, sollte der Anteil versiegelter Flächen bei der Entwicklung des Ostfeldes auf ein Minimum reduziert werden.

In der Auslobung sind weitere Vorgaben getroffen, welche die städtebauliche Struktur des zukünftigen Stadtquartiers beeinflussen. Das klimaökologische Leitbild etwa definiert Bereiche, in denen zur Erhaltung des Kaltluftabflusses maximale Gebäudehöhen nicht überschritten werden dürfen oder eine durchlässige Gebäudestruktur gewählt werden muss. Gleichzeitig ist ein Bereich definiert, in dem aus stadtklimatischer Sicht eine intensivere Nutzung bezüglich Höhe und Dichte möglich ist.

Weitere Anforderungen ergeben sich aus dem Flugbetrieb der US-Army auf dem Airfield Erbenheim. Dies resultiert in Vorgaben hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhen im Bereich des Stadtquartiers, welche ebenfalls in der Auslobung aufgeführt sind. Während Teilbereiche innerhalb des Stadtquartiers stärker in der Höhenentwicklung begrenzt sind, gibt es andere Bereiche, in denen die Bebauung im Rahmen der Vorgaben höher ausfallen kann.

Wohnen

In der Veranstaltung gestellte Fragen:

- Gibt es bereits Pläne, wo in Wiesbaden die **zusätzliche Bevölkerung** von insgesamt 10000 Menschen, d.h. 6000 bis 7000 Erwerbstätige eine **Arbeitsstelle** finden werden? Oder sollen Bewohner des Ostfelds in Mainz, Darmstadt und Frankfurt arbeiten, d.h. Städten mit deutlich niedrigeren Arbeitslosen und Unterbeschäftigten-Zahlen als Wiesbaden?
- Werden im Rahmen der nachhaltigen Bausubstanz auch recycelte mineralische Baustoffe verwendet?
- Wann wird es einen Beitrag geben zum Schutz, zum Erhalt und zur Entwicklung von Wohnraum Wiesbaden geben?
- Es wurde erwähnt, der Stadtteil soll eine 'eigene Identität' erhalten. Soll das Wohnquartier aus dem Stadtteil Mainz-Kastel herausgelöst werden und ein eigener, 27., Stadtteil werden?
- Die Vorhaben wurden bezeichnet als "letzte große Erweiterung der LHW". Heißt das, dass alle Spielräume ausgeschöpft werden und die kommenden Generationen durch das Ostfeld heute schon begrenzt werden?
- Frage zur Milieubildung: Wie kann eine "gesunde" soziale Durchmischung erreicht werden, um dort in den Innenhöfen und in den für Fahrradstellplätze vorgesehenen Erdgeschossflächen keine sozialen Brennpunkte und Drogenumschlagsplätze entstehen zu lassen? Hat die Stadt aus "Schelmengraben" und anderen Vierteln gelernt? Wie kann man gezielt eine Besiedlung mit sozialverträglichem Bürgertum erreichen?
- Wie wird die Identität des neuen Stadtteils durch die Nähe zu Müllverbrennungsanlage angereichert? Ist auch das unter Multicodierung zu verstehen?

Beantwortung gebündelt nach Teilthemen:

Im Ostfeld soll ein eigenständiger, in sich funktionsfähiger Stadtteil für mindestens 10.000 Menschen mit eigener Identität entstehen. Das heißt, dass alle erforderlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Nahversorgung etc. vor Ort und für die zukünftigen Bewohnenden zur Verfügung stehen. Auch gewerbliche Nutzungen sind im Bereich des Stadtquartiers vorgesehen, sodass neben bezahlbarem Wohnraum auch Arbeitsplätze im Ostfeld entstehen werden. Zusammen mit dem Campus-Neubau BKA für insgesamt ca. 7.000 Mitarbeitende bildet die Entwicklung des Ostfeldes einen wichtigen Baustein in der gesamtstädtischen Stadtentwicklung Wiesbadens. Trotz eigenständiger Funktionsfähigkeit und Identität wird das Stadtquartier im Ostfeld über den Landschaftsraum als Taktgeber der Entwicklung vielfältige Bezüge zu den angrenzenden Stadtteilen und der Gesamtstadt aufweisen. Insbesondere die verkehrliche und landschaftsräumliche Verknüpfung spielt eine große Rolle und ist Teil der Aufgabe für die Planungsbüros im Rahmen des Ideenwettbewerbs.

Identität

Die Identität eines neuen Lebensortes kann sich auf vielfältige Weise äußern und ist ein Konstrukt aus städtebaulichen, architektonischen, landschaftlichen, topografischen, sozialen, kulturellen, historischen und weiteren identitätsstiftenden Merkmalen. Diese Merkmale prägen einen Ort und verleihen ihm Charakter und Einzigartigkeit.

Einige der charakteristischen Merkmale sind im Planungsbereich Ostfeld historisch gewachsen und haben den Ort, so wie dieser heute vorzufinden ist, maßgeblich geprägt. Es gilt diese vorhandenen Merkmale in die Planung des neuen Stadtquartiers zu integrieren, bzw. sie besonders herauszustellen. Das neue Stadtquartier erhält dadurch eine Verknüpfung zu seinem kulturellen und historischen Hintergrund.

Einige der historischen Denkmäler vor Ort sind besonders prägend: Der besondere Wert und die bevorzugte Lage auf der Anhöhe des Petersberges mit seinen Sichtbeziehungen in die weite Umgebung führte bis in die jüngste Geschichte hinein dazu, dass der Planungsbereich auch historisch eine strategische Bedeutung zur Sicherung der Stadt Mainz und des Umlandes besaß. Hervorzuheben ist hierbei die im Mittelalter entstandene ehem. Mainzer Landwehr (Wall- und Grabenanlage), welche bis vor 1945 noch die nördlichen Landesgrenzen der Stadt Mainz nachvollziehbar markierte (nördl. der Siedlung Fort-Biehler). Zu deren Sachgesamtheit gehört ebenfalls die zwischen 1492 und 1497 errichtete „Erbenheimer Warte“, die als einziges teilweise noch im Original erhaltenes denkmalgeschütztes Bauwerk seiner Art eine hohe historische Bedeutung für das Umland hat. Aufgrund der historischen Bedeutung sowie der exponierten Lage und der damit einhergehenden strategischen Sichtbeziehung zu den Festungsanlagen in Mainz und Mainz-Kastel (Stadtgebiet Wiesbaden) stellt der Bau bis heute einen für die Bürgerinnen und Bürger der näheren Umgebung wichtigen Identifikationsort dar.

Auch die bestehende Siedlung am Fort Biehler spielt eine maßgebliche Rolle. Mit der Identität des bestehenden Wohnortes ist behutsam umzugehen und diese in die weitere Planung zu integrieren.

Im Fokus des Projektes Ostfeld stehen nicht nur das Bewahren und das Integrieren von identitätsstiftenden Merkmalen, die bereits existieren, sondern auch die Erschaffung neuer prägender städtebaulicher, kultureller und sozialer Merkmale. Das neue Stadtquartier wird aus zahlreichen Orten der Kommunikation und Begegnung bestehen. Das sollten Orte werden, wo man sich als Bewohner*in oder Besucher*in gerne aufhält und auf andere

Menschen trifft. Das können belebte und begrünte Vernetzungen, Quartiersplätze und öffentliche Außen- sowie Innenräume sein, die u.a. gastronomisch oder als Coworking Spaces viel bieten können. Für entspannte Spaziergänge können begrünte Orte, wie Parks, Alleen, grüne Achsen und Gartenanlagen genutzt werden. Hier ist die Vernetzung mit der bestehenden Landschaft sowie zum Biehler Wäldchen besonders wichtig. Zu weiteren besonderen Merkmalen des zukünftigen Stadtquartiers gehören darüber hinaus eine überwiegende Autofreiheit, gut ausgeprägte Nahversorgung sowie eine durchdachte soziale Infrastruktur, die durch Bildungscampuslösungen einen besonderen Charakter hat. Auch die Planungsziele in den Bereichen Klimaanpassung und Energie können das Aussehen sowie den Charakter des neuen Stadtquartiers besonders prägen.

Das Archäologische Zentraldepot Hessen (AZH) kann einen zusätzlichen Impuls zur Schaffung einer Identität im neuen Stadtteil geben. Die Verortung dieser Einrichtung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (LfDH) im Ostfeld bietet die Chance, einen wissenschaftlichen und kulturellen Mehrwert für das Stadtquartier zu bilden. Die bereits oben erwähnten historischen Zeugnisse schaffen Bezüge und können im Rahmen eines Konzeptes für die zukünftigen Bewohnenden und Interessierten in Wert gesetzt und erlebbar gemacht werden.

Soziale Mischung

Eine soziale Mischung entsteht dort, wo ein gemischtes und bezahlbares Wohnraumangebot besteht. Im Rahmen des Projekts Ostfeld sollen diverse und v.a. bezahlbare Wohnformen entstehen – Wohnen für zukünftige Mieter*innen und Eigentümer*innen sowie sozial gefördertes Wohnen, Single- und Familienwohnen, barrierefreies, gemeinschaftliches sowie generationsübergreifendes Wohnen. Innerhalb von einem Gebäude können unterschiedliche Wohnformen untergebracht werden.

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.

Diverse soziale Gruppen unabhängig von ihrem Alter, Einkommen oder ihrer Herkunft sollen im neuen Stadtquartier fündig werden.

Eine soziale Vielfalt entsteht insbesondere dort, wo viele attraktive sowie leicht erreichbare Begegnungs- und Kommunikationsorte für eine bunt gemischte Bewohnerschaft vorhanden sind. Das können u.a. Kinderspielplätze, Sportanlagen, Einkaufsmeilen mit belebten Erdgeschosszonen, Quartiersplätze, Bildungscampus, Bibliotheken, Bürgerhäuser sowie gemischt genutzte öffentliche Straßen- und Innenräume sein. Dort treffen die Bewohner*innen und Besucher*innen aufeinander und ein Gefühl der Gemeinschaft kann entstehen. Der öffentliche Raum im neuen Stadtquartier wird sich nicht nur durch eine Nutzungsvielfalt, sondern auch durch seine Multifunktionalität auszeichnen. Ein Mobilitäts-Hub zum Beispiel kann im Sinne einer Multicodierung gleichzeitig als Treff- und Einkaufsort fungieren und dabei energetische sowie klimatische Funktionen erfüllen.

Nachhaltiges Bauen

Die Nachhaltigkeit spielt bei der Entwicklung des Ostfeldes eine übergeordnete Bedeutung. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat in ihrem Beschluss Nr. 0294 vom 17. September 2020 das Ziel formuliert, ein in der Jahresbilanz weitgehend energieneutrales und im Betrieb CO₂-neutrales Stadtquartier zu schaffen. Die Umsetzung dieses Ziels ist bereits bei der Gebäudekonzeption zu berücksichtigen. Hierzu berät ein externer Fachexperte zum Thema Energie bereits im Rahmen des Ideenwettbewerbs, um frühzeitig entsprechende Planungshinweise zu definieren. Darauf aufbauend wird im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess ein verstärktes Augenmerk auf den Möglichkeiten der Einsparung von CO₂ und der Verwendung von nachhaltigen Bausubstanzen liegen. Die unmittelbar an das zukünftige Stadtquartier angrenzende Deponie und das Baustoffzentrum Wiesbaden zum Recycling von Baustoffen können dabei Synergieeffekte entfalten.

Finanzierung und bezahlbarer Wohnraum

In der Veranstaltung gestellte Fragen:

- Die Stadt muss die bebaubaren Grundstücke zum Verkehrswert verkaufen, um die Infrastruktur zu finanzieren. Wie kann bei Grundstücksanteil von ca. 1000 € pro m² Wohnfläche und Baukosten von ca. 4000 €/m² bezahlbarer Wohnraum angeboten werden?
- Was soll daran gerecht sein, bezahlbaren Wohnraum auf den Rücken der jetzigen Eigentümer auszutragen?
- "Auf der Investorensseite wird an den Bedarfen der Bevölkerung bei der Wohnraumversorgung vorbei gebaut" (Herr Huber-Braun) Warum soll das am Ostfeld anders sein? Baut dort die Stadt oder ein privater Investor?
- Wird es für das Ostfeld eventuell auch "**Bürger-Investment Optionen**" - als **Crowd-Investment** - z.B. im Bereich erneuerbare Energien wie in anderen deutschen Städten vorgezeigt?
- Welche Anfangs- und Endwerte werden die **Grundstücke** haben?
- Lassen die Grundstückspreise nach der Erschließung tatsächlich preisgünstiges Wohnen zu? Welche Kosten/Förderung wird die Stadt dazu je qm Wohnfläche zu tragen haben?
- Ich bin Eigentümer von einem Grundstück am Berstädter Weg. Ist eine Bebauung des Eigentums möglich?
- Welchen Preis werden Grundstücke nach der Erschließung haben? Wie hoch ist dieser Preis im Vergleich mit anderen voll erschlossenen Flächen in Binnenstandorten in Wiesbaden (für den Spaziergänger scheint es von diesen noch sehr viele in Wiesbaden geben).

- Wie stellt sich die Stadt die Finanzierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vor, durch Übernahme der hälftigen Grundstückskosten aus städtischen Haushaltsmitteln oder durch Umverteilung der Grundstückskosten auf den frei finanzierten Wohnungsbau, der dann allein Grundstückskosten von mehr als 1.700 €/m² erreichen würde?
- Ist die Vergabe von Erbbaurechten im Rahmen von Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnformen noch aussichtsreich, wenn der Stadt dadurch Mittel für die Refinanzierung der Gesamtmaßnahme verloren gehen?
- Wie soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden, wenn das Ostfeld ein Defizit von 188 Mio. Euro für die Stadtkasse bedeutet? Kann die Stadt Grundstücke im Eigentum behalten oder muss sie durch die SEM bedingt alle Grundstücke verkaufen?
- Landschaftsraum, Klima, Artenschutz, Naturschutz ... stehen in der öffentlichen Diskussion - angefeuert durch Bürgerinitiativen - ganz weit vorn. Wann wird denen Stimme gegeben, die in Wiesbaden bezahlbaren Wohnraum suchen und dafür sorgen tragen sollen, dass der Laden läuft? Beste Grüße von einem ELW-Mitarbeiter und einer Kassiererin
- Kann das Versprechen, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen zu schaffen, eingehalten werden, wenn bereits die Grundstücks- und Erschließungskosten einen wesentlichen Anteil der Gestehungskosten für den Wohnungsneubau ausmachen und auch die ambitionierten ökologischen Anforderungen an den Bau von Wohnungen zur Baukostensteigerung beitragen?

Beantwortung gebündelt nach Teilthemen:

Wohnraum in Ballungsgebieten ist knapp. Besonders gravierend wirkt sich das Wohnraumdefizit auf Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen aus. Die Mieten in Wiesbaden gehören zu den höchsten in Deutschland. Die Preise werden angetrieben durch die starke Nachfrage und die knappen Grundstücke, sowie steigende Baukosten.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden stellt sich aktiv der Herausforderung, Wohnraum für alle zu schaffen. Die aktuelle Lage erlaubt es nicht, die Aufgabe allein „privaten Akteuren“ zu überlassen oder die Verantwortung an das Umland abzugeben. Das gesetzliche Instrument der „städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ (gem. §§ 165 ff. BauGB) bietet die Chance, bezahlbaren Wohnraum zügig umzusetzen und nachhaltig zu sichern. Das Wohl der Allgemeinheit steht dabei im Vordergrund und Bodenpreisspekulationen wird kein Raum gelassen. Die Flächen werden durch die Stadt aus einer Hand entwickelt und anschließend an Bauwillige zum Verkehrswert (Neuordnungswert) veräußert. Neben privaten Investoren können sich auch kommunale Gesellschaften und somit indirekt die Stadt an den Bauvorhaben beteiligen. Eine zügige Durchführung und das Erreichen sozialer und ökologischer Ziele können so sichergestellt werden.

Alle betroffenen Eigentümerinnen können ihr Grundstück zu dem Preis verkaufen, den dieses vor Aussicht auf die Entwicklung wert war (Anfangswert) oder können ihre Grundstücke selbst bebauen. Hierbei müssen sie sich - wie alle übrigen Bauwilligen auch - verpflichten, ihre Grundstücke in einer angemessenen Frist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Zielen der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen. Zudem müssen die Grundstückseigentümer, die ihr Grundstück selbst bebauen möchten, einen Ausgleichsbetrag zahlen (Differenz von Anfangswert und Endwert), der der entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerung entspricht, damit diese zur Finanzierung der notwendigen Infrastruktur im Entwicklungsgebiet zur Verfügung steht.

Die Anfangswerte stehen bereits heute fest und werden lediglich konjunkturell fortgeschrieben. Die konjunkturelle Fortschreibung ist deshalb notwendig, da der Gesetzgeber die Alteigentümer von der entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerung entkoppelt nicht aber von der allgemeinen Preisentwicklung am Immobilienmarkt. Auch wenn die LHW das Ziel verfolgt, Tauschflächen für die Eigentümer anzubieten, soll nach dem Gesetzeswillen der Eigentümer - bildhaft gesprochen - in die Lage versetzt werden, mit Erhalt des Kaufpreises eine vergleichbare Fläche zu erwerben. Dies ist nur möglich, wenn der Kaufpreis, den die LHW zahlt, der Entwicklung am Immobilienmarkt Rechnung trägt. Den Eigentümern wird als Kaufpreis für ihre landwirtschaftlichen Flächen ca. das Doppelte des derzeitigen Verkehrswertes für Ackerland angeboten.

Im Gegensatz zu den Anfangswerten können die Endwerte erst bestimmt werden, wenn die Planung weiter fortgeschritten ist, denn Fragen bzgl. des Umfangs der möglichen Bebauung haben maßgeblichen Einfluss auf den Endwert eines Grundstücks.

Richtig ist, dass die Maßnahme die Kommune davor schützt, Bodenpreisspekulationen ausgesetzt zu werden – hierfür lässt das Baugesetzbuch keinen Raum. Durch das Finanzierungssystem der Entwicklungsmaßnahme wird die LHW in die Lage versetzt, einen Großteil der sozialen und technischen Infrastrukturen aus der entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerung zu bezahlen. Das Abschöpfen der entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerung, die erst durch das aktive Handeln der Kommune erzielt wird, erfolgt nur durch die Kommune, die das Geld wiederum in die Maßnahme investiert. Gleichfalls werden für die Kommune Vermögenswerte geschaffen, wie Schulen, Kindergärten, Grünanlagen oder Straßen. Das Instrument behandelt auch die Alteigentümer fair. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erwirtschaftete Überschüsse sind von der LHW an die Alteigentümer auszuzahlen.

Grundsätzlich sollen die Grundstücke, die die Kommune erworben hat und die nicht für öffentliche Zwecke benötigt werden, wieder reprivatisiert werden. Im Zuge der Reprivatisierung ist im Einzelfall auch die Vergabe von Erbbaurechten denkbar. Bei der Überschussberechnung ist dafür Sorge zu tragen, dass der Einnahmeausfall aus der Vergabe von Erbbaurechten Berücksichtigung findet, ansonsten würde die LHW einen möglichen Überschuss zu Lasten der Alteigentümer „künstlich“ reduzieren.

Angebote für Finanzierungsmodelle zur Beteiligung der zukünftigen Bewohnenden an der Entwicklung des Ostfeldes wie z.B. im Rahmen eines Crowdinvestings im Bereich erneuerbare Energien sind zum jetzigen Planungszeitpunkt noch nicht konkret zu benennen und unterliegen anderen gesetzlichen Grundlagen.

Keine andere Form der Gebietsentwicklung ist von Anfang an in ihrer Kosten- und Finanzierungsabsicht so transparent wie eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Die Kommune hat entsprechend ihres Planungsstandes regelmäßig aufzuführen, mit welchen Ausgaben und Einnahmen zu rechnen ist. Keine herkömmliche Baulandentwicklung folgt diesem Vorgehen.

Das Baugesetzbuch schafft mit seinen Regelungen zum Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme den erforderlichen Rahmen, um bezahlbaren Wohnraum zügig zu schaffen und nachhaltig zu sichern. Hierbei gilt es, bezahlbaren Wohnraum attraktiv zu gestalten und gleichzeitig für Bedingungen zu sorgen, die ein kostengünstiges Bauen ermöglichen.

Innovative Lösungen für serielles und modulares Bauen, Raumaufteilung, flexible Grundrisse, Partizipation, sowie Modelle des Zusammenlebens sind Bestandteil der Planung. Es gibt klare Vorgaben für den laufenden europaweiten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb mit dem Auftrag an die Planenden, Bedingungen zu schaffen und Ideen aufzuzeigen, um u.a. Baukosten niedrig zu halten und Synergieeffekte zu nutzen. Dabei ist es unerlässlich, dass die Entwürfe eine effiziente Ausnutzung der verfügbaren Bauflächen darstellen, Baufelder definieren, die wirtschaftliche Gebäudetypologien (z.B. auch modulares Bauen) ermöglichen, die Erschließung auf das notwendige Maß reduzieren, sämtliche technische und soziale öffentliche und private Infrastrukturen flächensparend ausbilden und die Multicodierung von Flächen zulassen.

In der Durchführung ermöglicht modulares Bauen eine maximale Kontrolle über Kosten und Qualität und bietet eine hohe Terminalsicherheit, sodass die Herstellung kostengünstig, nachhaltig und zügig umgesetzt werden kann.

Um die angestrebten Ziele auch in der Umsetzung langfristig zu sichern, wird auch die Konzeptvergabe angewendet und es werden städtebauliche Verträge mit den Investoren geschlossen. Es müssen Kriterien definiert werden, die städtebauliche Qualitäten schaffen und gleichzeitig wohnungspolitische Ziele verfolgen.

Der sich aus der Wohnungsknappheit ergebene städtebauliche Handlungsbedarf ist eine Aufgabe, der sich die Stadtplanung jetzt stellen muss. Das „Ostfeld“ ist ein wichtiger Baustein und gleichzeitig Impulsgeber und Treiber für eine sozial gerechte und nachhaltige Stadtentwicklung in Wiesbaden.

Lärmschutz

In der Veranstaltung gestellte Fragen:

- In dem Auslobungsdokument wird genannt, dass für Gewerbe kein Raumprogramm vorgesehen ist. Handwerker/Gewerbehöfe sollen nicht störend sein. Handwerk ist aber nicht immer leise - heißt dies, dass es ein Ausschluss für Betriebe ist? Denn Handwerk ist ein zentraler Akteur für die Nahversorgung und muss mitgedacht werden.
- Wie groß ist der Lärmschutzbereich, der gemäß Fluglärmschutzgesetz für die Airbase Erbenheim festgesetzt werden muss? Beeinträchtigt der Lärmschutzbereich das Baufeld für das Wohnquartier?
- Welchen Abstand zur Einflugschneise des Militärflughafens im Norden und zum Biotop "Cyperus" im Süden sollten die Wettbewerbsteilnehmer mit ihren Entwürfen hinsichtlich einer Bebauung einhalten?
- Warum ist der Flugplatz Erbenheim der einzige US-Flugplatz in Deutschland ohne Lärmschutzzonen?
- Sollen die Sportanlagen in die Einflugschneise des Militärflughafens Erbenheim gelegt werden?
- Ergibt sich eine "Multicodierung" dadurch, dass ein Teil des Ostfelds in der Einflugschneise des Militärflughafens Erbenheim liegt?

Beantwortung gebündelt nach Teilthemen:

Der Schutz der Bevölkerung vor zu hohen Schallimmissionen ist in Deutschland durch eine Vielzahl an Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen gesichert. So spielt Lärmschutz eine Rolle bei einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, bei der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt oder zur Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Lärmschutz zählt zu den Belangen des Umweltschutzes und Lärmschutz ist Thema verschiedener Gesetze, Verordnungen und Richtlinien. Dabei gibt es je nach Schallquelle unterschiedliche Vorgaben und Regelungen, wie das Fluglärmgesetz und die darin genannten einzuhaltenden Grenzwerte für Schutzzonen, die DIN 18005, in der schalltechnische Orientierungswerte bei der städtebaulichen Planung angegeben werden oder die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung und die darin enthaltenden Immissionsgrenzwerte. Weitere Regelungen betreffen den Schienen-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm.

Diese Regelungen werden bei den Ostfeld-Planungen berücksichtigt. Es wird sichergestellt, dass die geltenden Grenzwerte eingehalten werden. Um dies zu gewährleisten, kann die Stadt auf verschiedene Maßnahmen zurückgreifen. Neben der Einhaltung von Mindestabständen zu den Lärmemitteln können im Bebauungsplan bspw. Schutzflächen bestimmt oder aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Bei gewerblichen Schallemissionen ist es weiterhin möglich, Lärmkontingente festzulegen, die in der Summe sicherstellen, dass die jeweiligen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Welche Grenzwerte eingehalten werden müssen, richtet sich nach der Art der jeweiligen Nutzung. So unterliegen bspw. Wohn- und Kurgebiete einem höheren Schutz als Urbane Gebiete oder Gewerbegebiete. Eine konkrete Maßnahmenkonzeption zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte kann demnach erst erfolgen, wenn die Art der baulichen Nutzung bekannt ist; wenn also feststeht, wo bspw. bestimmte Schallemitenten wie Gewerbebetriebe im Ostfeld angesiedelt werden und wo Wohngebäude verortet werden. Dies ist erst nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne der Fall. Umfang und Verortung von gewerblichen Flächen sind daher bereits Planungsaufgabe im derzeit laufenden Ideenwettbewerb, um frühzeitig geeignete Flächen zu definieren und die Umsetzung des Ziels einer lebendigen, Nutzungsgemischten Stadt zu verfolgen. Neben „Handwerkerhöfen“ für nicht störendes Gewerbe sind auch urbane Produktion und multifunktionale Flächenangebote wie z.B. Maker-Spaces denkbar und gewerbliche Schwerpunktbereiche können ausgebildet werden.

Eine Ausnahme davon stellt der militärische Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim dar. Für die Ermittlung von möglichen Lärmschutzzonen oder Siedlungsbeschränkungsgebieten ist das Land Hessen zuständig. Die Landeshauptstadt Wiesbaden pflegt einen regelmäßigen Kontakt zu den zuständigen Behörden und Ministerien, hat jedoch keine Befugnis in den Prozess zur Ermittlung von Lärmschutzbereichen einzugreifen.

Wasser

In der Veranstaltung gestellte Fragen:

- Die Entwässerung des neuen Stadtquartiers wurde, aufgrund der Lage / Topografie als sehr kostenintensiv bewertet. Im aktuellen Finanzierungsplan werden die Kosten für Regenwasser (Straßenentwässerung) und Schmutzwasser (Gebäudeentwässerung) unterschiedlich ausgewiesen. Warum ist das so und ist auch schon die "unsichtbare" Infrastruktur Bestandteil des Wettbewerbs?
- Ziele des Wettbewerbs: "Kein Tropfen Wasser geht verloren!" Was ist damit gemeint? Woher soll das Trinkwasser kommen? Was passiert mit dem anfallenden Schmutzwasser? Wie wird das Niederschlagswasser, das mit bspw. Reifenabrieb verschmutzt ist, gereinigt vor der Versickerung? (Stichwort Mikroplastik im Boden)

Beantwortung gebündelt nach Teilthemen:

Im Ostfeld soll unter Berücksichtigung des hessischen Zukunftsplans Wasser eine konsequente Umsetzung des Schwammstadtprinzips erfolgen. Die naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung soll sich am natürlichen Wasserhaushalt orientieren. Für das Entwicklungsgebiet Ostfeld liegt der Fokus daher insbesondere auf folgenden Aspekten

- Grundwasserneubildung durch Retention und Versickerung

- Ausbau von blau-grüner Infrastruktur
- Ressourcenschonung durch Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser in den Bereichen Haushalt, Garten, Stadtgrünbewässerung
- Begrenzung auf den gebietstypischen natürlichen Abfluss von 1 bis 3 l/s*ha.

Zu diesem Zweck wurden im Wettbewerb unterschiedliche Planungsziele und Hinweise vorgegeben.

Bei der Entwicklung des Ostfelds sind nachhaltige Konzepte wie die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, Versickerung, Sammlung und Wiederverwendung sowie Speicherung und Rückhalt von Niederschlagswasser von Bedeutung. Die gezielte Nutzung der Topografie zur Sammlung von Niederschlagswasser ermöglicht einfache, auf Schwerkraft beruhende Entwässerungskonzepte. Im Rahmen der technischen und flächenspezifischen Möglichkeiten sollen Pflanzenkläranlagen oder vergleichbare Methoden konzeptionell integriert werden. Diese Ansätze sollen im Wettbewerb durch Flächeninanspruchnahmen sowie Planungsoptimierungen im städtebaulichen Maßstab Berücksichtigung finden.

Ein detailliertes technisches Wasserkonzept wird in den folgenden Planungsverfahren unter Berücksichtigung der tatsächlich zu erwartenden Kosten erstellt.

Mobilität/Verkehr

In der Veranstaltung gestellte Fragen:

- Frage: "Wir müssen die Mobilität umgestalten" Kann es in einem Gebiet, das von drei Schnellstraßen (BAB66 und 671 und B455) umschlossen wird funktionieren, eine Schienenanbindung zu bauen die das Ostfeld, im Vergleich zum PKW konkurrenzfähig, erschließt?
- Die Straße "Am Fort Biehler " ist jetzt eine Sackgasse. Soll sie zur Erschließung des Ostfeldes als Durchfahrtstraße zur B455 umgebaut werden?
- Planerisch lässt sich der Stellplatzschlüssel von 0,2 sowie der "Schutzwald" Biehler Wäldchen leicht festlegen. Wie sollen diese Forderungen in Praxis umgesetzt werden? Vertraglich oder durch lokale Überwachung?
- Ist eine Einhausung der Schnellstraßen geplant? Wenn nein, weshalb nicht?
- Gibt es "Erdgeschosszonen-Fahrradparkplätze" bereits in Wiesbaden? Wenn ja, wo? Wenn nein, weshalb nicht?
- Die Schienenanbindung ist Bedingung für das Projekt. Wie ist der konkrete Stand?
- Es hieß doch, dass alle BKAler im Stadtquartier wohnen sollen. Für was brauchen wir dann den Bahnanschluss?

Beantwortung gebündelt nach Teilthemen:

Schiienenanbindung

Die Schaffung einer Schienenanbindung für den neuen Stadtteil Ostfeld ist einerseits die formale Voraussetzung für die Umsetzung des Projektes. Andererseits sind attraktive Schienenanbindungen wiederum die Grundlage für das Gelingen der Verkehrswende und der angestrebten Klimaneutralität Wiesbadens bis 2035. Eine Reduzierung der Nutzung des eigenen Autos auf das wirklich notwendige Maß und die gleichzeitige Nutzung von Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (unterwegs zu Fuß, mit dem Rad oder dem ÖPNV) muss gelingen, indem ausreichende alternative, umweltschonende Verkehrsmittel in entsprechender Qualität zur Verfügung gestellt werden.

Innerhalb sowie in Randlage des Entwicklungsbereiches Ostfeld befinden sich bereits zahlreiche Schienentrassen. Die in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie Schiene untersucht die technische Machbarkeit einer Schienenanbindung des gesamten Entwicklungsbereiches mit entsprechendem Anschluss an den vorhandenen ÖPNV bzw. mit entsprechendem Nutzen über das Ostfeld hinaus. Hier ist die Anbindung des neuen Behördenstandortes für das BKA von der Schienenanbindung des Stadtquartiers zu unterscheiden. Eine Anbindung an den Schienenverkehr für den neuen Behördenstandort des BKA ist durch die Schaffung eines Haltepunktes an der bestehenden Bahntrasse der Ländchesbahn möglich. Im Sommer 2023 hat die Stadtverordnetenversammlung das zuständige Verkehrsdezernat damit beauftragt, die erforderlichen Planungen für die Schaffung eines Haltepunktes an der Ländchesbahn für das BKA aufzunehmen. Das Verkehrsdezernat erarbeitet derzeit eine Planungsvereinbarung mit der Deutschen Bahn und dem Land Hessen.

Für das Bundeskriminalamt soll ein zentralisiert angeordneter Neubau am Standort Wiesbaden errichtet werden. Die Schaffung von Wohnraum angesichts des zu erwartenden Personalzuwachses für Bundesbedienstete des BKA kann unter anderem im Stadtquartier geschaffen werden. Selbstverständlich werden mit einer Zentralisierung des BKA-Standortes zukünftig nicht alle auch schon derzeitigen Mitarbeitenden im Stadtquartier Ostfeld wohnen.

Eine Anbindung an den Schienenverkehr für das Stadtquartier wird derzeit noch untersucht. Die beauftragten Planer müssen hierbei grundsätzlich alle Verkehrsträger in den Blick nehmen, um das leistungs- und tragfähigste Verkehrsmittel für die Realisierung eines überwiegend autofreien Stadtteils zu prüfen. Dafür bieten vorhandene Erkenntnisse und Beschlüsse zum Beispiel zu dem Mobilitätsleitbild und dem Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden die Grundlage. Aus stadtplanerischer und verkehrsplanerischer Sicht ist eine leistungsfähige und damit attraktive Schienenanbindung zu bevorzugen, die zu möglichst wenig Barrierewirkungen im Siedlungsbereich führt.

Erschließung des Stadtquartiers

Ein überwiegend autofreies Quartier bedeutet nicht, dass Menschen gänzlich auf ihr Auto verzichten müssen. Vielmehr geht es darum, alternative Verkehrsmittel anzubieten, den Umstieg vom eigenen Auto auf öffentliche Verkehrsmittel zu erleichtern und für die verbleibenden Kraftfahrzeuge verträgliche Unterbringungsmöglichkeiten anzuordnen. So sehen die Vorgaben der Auslobung in Bezug auf den motorisierten Verkehr mehrere dezentrale Parkmöglichkeiten in Quartiersgaragen vor. Selbstverständlich ist sichergestellt, dass im Bedarfsfall zum Zwecke des Ein- oder Ausladens oder auch für mobilitätseingeschränkte Personen Ziele im Quartier erreicht werden können. Insgesamt geht es darum, den Straßenraum und die Erlebbarkeit des öffentlichen Raumes dem Menschen zu widmen und eine gerechte Aufteilung zu ermöglichen.

Das Verkehrskonzept zur äußeren Erschließung ist Aufgabe einer derzeit in Erarbeitung befindlichen integrierten Verkehrsuntersuchung, deren Ergebnisse fortlaufend in den Wettbewerbsprozess eingespeist werden. Somit ist sichergestellt, dass alle am Wettbewerb beteiligten Büros auf Grundlage des gleichen verkehrsplanerischen Kenntnisstandes arbeiten. Die übergeordnete Erschließung des Quartiers wird im Wesentlichen über die schon vorhandenen Gebietseingänge an der Anschlussstelle Erbenheim oder über die Anna-Birle-Straße zu prüfen sein. Durchfahrtsverkehre sollen mit der Konzeptionierung der inneren Erschließung vermieden werden.

Das Mobilitätskonzept für die konkrete Umsetzung des Quartieres hängt im Wesentlichen aber von den Gesamtoraussetzungen der Mobilität (insbesondere einem leistungsfähigen ÖPNV und übergeordneten Radverbindungen) in Wiesbaden ab. Es soll Angebote wie etwa Carsharing oder auch eine attraktive Zurverfügungstellung von Fahrradstellplätzen enthalten. Ein Wiesbadener Beispiel für den Bau von Fahrradstellplätzen in Wohngebäuden, die ebenerdig zu erreichen sind, ist etwa das neue Kärntner Viertel in Biebrich.

Die Anforderungen an die Berücksichtigung der Lärmschutzbelange werden ebenso im Rahmen des weiteren Planungsprozesses mit der Ausarbeitung einer Rahmenplanung und darauf aufbauend eines Bebauungsplanes konkretisiert.

Campus-Neubau BKA

In der Veranstaltung gestellte Fragen:

- Wie viele neue BKA-Mitarbeiter werden durch die Zentralisierung neu nach Wiesbaden ziehen?
- BKA: Sicherheit und Öffnung - Wie geht das? Bisher sind BKA-Liegenschaften durch Doppelzäune und Wachpersonal gesichert.
- "Lange Wege für das BKA aufgrund vieler Standorte im Stadtgebiet" - hat das BKA eine Digitalisierungsstrategie? Welche Rolle spielen Digitalisierung und Homeoffice beim BKA?

- Was spricht gegen die Konversionsflächen in Rüsselsheim, wenn Sie der ressourcenbewussten Planung Priorität geben?
- Warum werden in der Projektkommunikation falsche, aber vermeintlich hipp klingende PR-Begriffe wie „BKA-Campus“ verwendet? BKA wird hoffentlich eher arbeiten als studieren.

Beantwortung gebündelt nach Teilthemen:

Mit dem Bau eines neuen Behördenstandortes für das Bundeskriminalamt im Entwicklungsbereich Ostfeld ist die Absicht verbunden, an einem zentralen Standort alle in Wiesbaden befindlichen Einheiten auf einer Fläche zu vereinigen. Das seit mehr als 70 Jahren in Wiesbaden ansässige Bundeskriminalamt unterhält in bundeseigenen sowie in angemieteten Objekten acht Standorte. Diese dezentrale, historisch gewachsene Verteilung über das gesamte Stadtgebiet führt trotz entsprechender Digitalisierungsprozesse zu aufwändigen Arbeitsabläufen beispielsweise bei der Vor- und Nachbereitung von Ermittlungsmaßnahmen sowie der Untersuchung von Asservaten.

In die Auslobungsunterlagen sind zahlreiche sicherheitsrelevante Vorgaben eingeflossen. Im Kern geht es um die Anordnung von Nutzungen auf Grundlage eines abgestuften Sicherheitskonzeptes. Der Anordnung von Zufahrten und Zugängen für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr sowie den Logistik- und Lieferverkehr sowie der Berücksichtigung infrastruktureller Redundanzen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Trotz der notwendigen Sicherheitsanforderungen einer Sicherheitsbehörde wird durch ein Besucherzentrum der Dialog mit Bürgerinnen und Bürgern und damit die Öffnung zur Gesellschaft hin gefördert.

Dem Campusgedanken als zentralem Entwurfselement des neuen BKA-Standortes liegt insbesondere die persönliche Begegnung und Einladung zur Kommunikation der Menschen, die gemeinsam an diesem Standort arbeiten, zu Grunde. Im Hinblick auf die abteilungsübergreifende Zusammenarbeit beispielsweise bei der Bewältigung von komplexen Einsatzlagen ist eine gute Vernetzung der Mitarbeitenden von besonderer Bedeutung. Ursprünglich bezeichnet der lateinische Begriff Campus ein „Feld“. Auf die konkrete Planungsaufgabe bezogen besteht die Anforderung, möglicherweise abseits eines verkehrlich geprägten Logistiknetzes, den Menschen einen Raum für Begegnung und Austausch zu geben. Beim Entwurf eines Campus ordnen sich die Gebäude meist an einen oder mehrere attraktiv gestaltete Platzabfolgen an. Angrenzende Nutzungen können zu Fuß erreicht und der entstehende Raum kann zum Aufenthalt und zum Austausch genutzt werden. In jedem Fall steht – wie auch beim Entwurf der öffentlichen Räume des Stadtquartiers – der Mensch als Maßstab im Fokus.

Die am Wettbewerb teilnehmenden Büros sind aufgefordert, städtebauliche Antworten auf die Frage nach der Gestaltung moderner Arbeitswelten zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist auch die Berücksichtigung von mobilem Arbeiten in die Vorgaben der Auslobungsunterlagen eingeflossen. Am neuen Standort für das Bundeskriminalamt werden

insgesamt bis zu 7.000 Mitarbeitende arbeiten. Circa 4.500 Mitarbeitende sind bereits jetzt an den bestehenden Standorten in Wiesbaden tätig.

Natur- und Landschaftsraum

In der Veranstaltung gestellte Fragen:

- In einer Folie wurde zum Stichwort Stadtgrün gesagt "hier nimmt die Natur ihren Raum ein". Aus meiner Sicht ist diese Formulierung unscharf / inadäquat. Welches Stadtgrün könnte denn "Natur" darstellen?
- Es soll eine 'Qualifizierung des Naturraums' stattfinden. Wie soll das durch zwei Baugebiete, die Fläche versiegeln geschehen? Ist für eine 'Qualifizierung des Naturraums' eine SEM nötig? Könnte die Natur sich nicht besser entwickeln, ließe man sie in Ruhe?
- Landschaft: Es wurde angesprochen, dass eine Fragmentierung der Landschaft bereits vorhanden sei. Ich sehe aber nur unterschiedlich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Was sind die erwähnten Fragmente?
- Wie will man die Hunde der Menschen im neuen Wohnviertel daran hindern, das Naturschutzgebiet zu betreten?

Beantwortung gebündelt nach Teilthemen:

Stadtgrün

Das Stadtgrün im neuen Stadtquartier soll vielfältige Qualitäten und Anforderungen erfüllen. Ziel ist die Sicherstellung einer intensiven Durchgrünung mit vernetzten Grün- und Freiraumflächen mit vielfältigen Eigenschaften und Gestaltungselementen, um damit einen wesentlichen Beitrag zu den klimatischen und ökologischen Anforderungen an das neue Stadtquartier zu ermöglichen. Hierzu zählt auch eine intensive Vernetzung mit dem angrenzenden Landschaftsraum. Dabei wird der Multicodierung der Grün- und Freiflächen einer besonderen Bedeutung zukommen. Solche multifunktionalen Grün- und Freiflächen ermöglichen vielfältige Belange u.a. der Aufenthaltsqualität, der Spiel- und Sportnutzungen, der Regenwasserbewirtschaftung, der biologischen Vielfalt, der klimatischen Strategien etc. gemeinsam zu berücksichtigen und gegenseitige Synergien zu ermöglichen. Dazu sind im Rahmen des Ideenwettbewerbs Ideen und Lösungen solcher Grün- und Freiflächen aufzuzeigen, um einen hohen Mehrwert für ein nachhaltiges Stadtquartier zu erzeugen. Neben den in der Auslobung vorgegebenen Mindestflächenbedarfen für Grün- und Freiflächen sind vielfältige Vorgaben zum Umgang und der Gestaltung dieser Flächen in enger Zusammenarbeit mit den betreffenden Fachämtern und externen Fachexperten erarbeitet worden. Dabei ist neben der Multicodierung der Flächen vor allem auch der Blick zu weiten, welche Flächen im Stadtquartier zukünftig für Grün- und Freiflächen noch genutzt werden können. Hierbei sind vor allem Ideen und Lösungsansätze für die Dachlandschaften unter Beachtung der weitgehenden Nutzung von Photovoltaik-Anlagen aufzuzeigen, auf

welche klimatischen Herausforderungen diese Flächen im Stadtquartier zukünftig reagieren müssen sowie experimentell zu denken, wie u.a. lokale Nahversorgung einen wichtigen Beitrag zum Stadtgrün leisten kann.

Landschaftsraum

Der Landschaftsraum erfährt durch die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit ca. 10.000 Einwohnern eine außerordentliche Belastung. Die Landschaft innerhalb des Planungsraumes Ostfeld ist gegliedert durch unterschiedliche Fragmente und heterogene Landschaftsbestandteile. Sie setzt sich insbesondere zusammen aus intensiv genutzter Ackerfläche, aus aufgelassenen, teils rekultivierten Steinbruchbereichen mit hohen artenschutzfachlichen Wertigkeiten unterschiedlicher Natur, strukturreichen Gehölzbeständen und waldartigen Strukturen/Hecken, einem Wäldchen am Fort Biehler und dem naturschutzfachlich und klimaökologisch wertvollen Talbereich des Wäschbachtals. Außerdem ist der Landschaftsraum topografisch diffizil gegliedert und verfügt über mehrere Geländesprünge, die insbesondere durch das Wäschbachtal und die allgemein abfallende Struktur Richtung Rhein charakterisiert sind, weiterhin durch die seit mehreren Jahrzehnten in Betrieb befindliche Steinbruchlandschaft mit ihrer einzigartigen Topografie.

Die sensible Steuerung von Erholungssuchenden kann sich in den besonders sensiblen Bereichen alleine an den Steuerungsbeispielen und -möglichkeiten analog eines Naturschutzgebietes orientieren (aktive Steuerung und Information, eingeschränkte Begehbarkeiten, ggf. Einzäunungen besonders sensibler Bereiche). Dies gilt sowohl für den Menschen, als auch für den Menschen mit Hund.

Klima

In der Veranstaltung gestellte Fragen:

- Wie sollen die CO₂-Emissionen durch Beton/Zement mit einer "CO₂-Neutralität" in Einklang gebracht werden? Strebt das Quartier lediglich eine CO₂-Neutralität oder eine vollständige Klimaneutralität an?
- Zum Klimaökologischen Leitbild: Warum findet eine dichte Bebauung nicht näher an der A671 oder B455 besser im "Windschatten" des Wäldchens zu sein?
- Ziele des Wettbewerbs: Wie soll ein Neubaugebiet CO₂-neutral sein können? (allein die Baustoffproduktion für Infrastruktur und Wohnbau etc. kann nicht CO₂-neutral sein.)
- Klimagutachten bezieht sich auf Zahlen von 2003? Neues Klimagutachten sowie Lärmgutachten beantragt?
- Kann eine "strenge Auflage für das Stadtklima" im Punkt Bebauung auch bedeuten, dass nicht gebaut werden darf?
- Hinnehmbar!? vielleicht für 30-jährige. Wie sieht es mit älteren Menschen aus?

- Was bedeutet angesichts der Studien zu Hitzetoten die Formulierungen "Auswirkungen hinnehmbar"?

Beantwortung gebündelt nach Teilthemen:

Am 17. September 2020 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden die fünf Themenfelder für mehr Nachhaltig beschlossen. In Bezug auf die Versorgung des Ostfelds mit erneuerbaren Energien wurden die folgenden Beschlusspunkte gefasst:

- Schaffung eines in der Jahresbilanz weitgehend energieneutrales und im Betrieb CO₂-neutrales Stadtquartier, in dem der jährliche Energiebedarf vor Ort generiert wird
- Ziel das Ostfeld als Plus-Energie-Stadtteil zu realisieren
- Energieeffiziente und weitestgehend klimaneutrale, robuste Gebäudekonzeption, maximal hoher Anteil an erneuerbaren Energien zur Wärme- und Stromversorgung; frühzeitige Implementierung in den Planungsprozess
- Ziel ist, dass keine Stadtteilbewohnerin und kein Stadtteilbewohner mit Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mehr als 3 t CO₂ im Jahr emittiert. Der Primärenergiebedarf für das Quartier dient dabei als Grundlage.

In der baulichen Umsetzung des Ostfelds werden somit insbesondere die regenerative Energieversorgung und die CO₂-Neutralität im Betrieb eine zentrale Rolle spielen.

Generell gehen durch die Planungen im Entwicklungsbereich Ostfeld klimaaktive Flächen verloren, die vor allem der nächtlichen Kaltluftproduktivität zuzuordnen sind. Durch die bauliche Entwicklung 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. Aus diesem Grund wurde ein klimaökologisches Leitbild erarbeitet, um die negativen Auswirkungen, die sich auf die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss beziehen abzumildern. Das klimaökologische Leitbild basiert auf einer umfassenden stadtklimatischen Untersuchung aus dem Jahr 2023. Es enthält Planungshinweise für bauliche Maßnahmen im Ostfeld, die bei den Planungen berücksichtigt werden sollen. Unter Berücksichtigung dieser strengen klimaökologischen Gesichtspunkte wird die Entwicklung des Ostfelds als hinnehmbar eingeordnet.

Gutachterlich kann man sich nur auf berechnete Werte stützen. Diese lassen den Schluss zu, dass unter Einbeziehung aller relevanten Kaltluftströme und Beachtung der Planungsvorgaben des klimaökologischen Leitbildes davon ausgegangen werden kann, dass eine hinnehmbare stadtklimatische Situation erreicht werden kann. Das persönliche Empfinden ist dabei natürlich immer individuell.

Biehler Wäldchen / Fort Biehler

In der Veranstaltung gestellte Fragen:

- Wie könnte der Druck der Freizeitnutzung bei einer verdichteten Wohnbebauung aus dem Bieler Wäldchen herausgehalten werden?
- Den Bereich nahe dem Bieler Wäldchen, der aus klimafunktionalen Gründen intensiver genutzt werden dürfte, soll wegen der Flora & Fauna geschützt werden. Welcher ökosystemarer Funktion wird Vorrang gewährt, welche wird zwangsläufig "geopfert"?

Beantwortung gebündelt nach Teilthemen:

Der Schutzstatus des Wäldchens muss erhalten und weiterentwickelt werden, insbesondere in Hinsicht auf die Belange des Artenschutzes.

Eine Erholungsnutzung, die direkt angrenzt, stellt dieses ambitionierte Ziel vor große Herausforderungen. Ein flächenhaft größerer Abstand des Wäldchens an die Bebauung wird aus naturschutzfachlicher Sicht als positiv bewertet. Um besonders sensible Bereiche zu schützen, muss auch hier mit Einzäunungen gerechnet werden. Eine Erfüllung der Schutzziele insbesondere in Hinsicht des Artenschutzes wird im Weiteren geprüft bzw. fachlich bewertet und begleitet.

Die angedachte intensivere Nutzung des Pufferstreifens am Biehler Wäldchen ist zunächst ein stadtplanerisches Ziel, um den Anwohnern eine Erholungsmöglichkeit im direkten funktionalen Zusammenhang zur Wohnsiedlung zur Verfügung zu stellen. Das bietet auf der anderen Seite eine Steuerungsmöglichkeit und eine ggf. daraus resultierende Entlastung des umgebenden Landschaftsraumes. Aus klimafunktionalen Gründen ist der Streifen mindestens 35 m breit. Aus landschaftsplanerischen und artenschutzfachlichen Gründen wird ebenso ein ausreichender Abstand empfohlen. Die Begleitung der Planung erfolgt hier iterativ. Die Beurteilung der Eingriffe in Biotopfunktionen bzw. die Erfüllung artenschutzfachlicher Ziele werden im weiteren Prozess begleitet und bewertet.

Beteiligung

- Sie sagen, es würde offen kommuniziert. Die Klima Studie und die Fluglärm Berechnung wurden in einer nicht öffentlichen Sitzung präsentiert, so dass Kritik und Fragen nicht der Öffentlichkeit bekannt wurden. Wieso wurde die Presse vor dieser Sitzung informiert, aber dann nicht zur Sitzung zugelassen?

Beantwortung

Die Ergebnisse der Fachgutachten „Stadtklima – Ostfeld (INKEK)“ und „Lärmmessung (ADU)“ wurden am 17.10.2023 den berührten Fachausschüssen durch die Gutachter vorgestellt. Den Vertretungen der Presse wurde vorab eine kompakte Zusammenfassung

der komplexen Untersuchungen gegeben. Zeitgleich wurden die Endberichte der o.g. Fachgutachten für die Öffentlichkeit auf der Projekthomepage <https://mehrwiesbadenwagen.de/> zur Verfügung gestellt. Im Rahmen des Gremienlaufes der Sitzungsvorlage zur jährlichen Berichterstattung über den Projektfortschritt Ostfeld hat die Verwaltung danach die jeweiligen Ortsbeiratssitzungen besucht und eine Vorstellung der o.g. Fachgutachten in die Präsentation aufgenommen. Die Ortsbeiratssitzungen sind öffentlich.

Mit dieser Vorgehensweise ist das Ziel verbunden, die politischen Mandatsträger sowie die Öffentlichkeit zeitgleich zu informieren. Ein Ausschluss der Öffentlichkeit bestand nicht.

Liegenschaften

In der Veranstaltung gestellte Fragen:

- Frage zu landwirtschaftlicher Nutzfläche / Agrarflächen: Muss die Domäne Mechtildshausen Flächen aufgeben? Ich gebe zu bedenken, dass die Domäne BIOLAND-zertifizierter Betrieb ist, und Ausgleichsflächen daher nicht einfach ad hoc auf BIO umgestellt werden können.
- Biotopflächen/Grünstrukturen: Der aktuell veröffentlichten „Abfalltechnischen Untersuchung Cyperuspark“ ist zu entnehmen, dass die SEG den Kauf zweier Grundstücke im Cyperuspark vorbereitet (obwohl die Biotopfläche Cyperuspark außerhalb der vorgesehenen Baufläche für den Stadtteil am Fort Biehler liegt). Wofür benötigt die SEG diese Grundstücke?
- Werden die seit 1934 bestehenden Pachtflächen in Zukunft noch pachtbar für die Anwohner des Fort Biehler bleiben?

Beantwortung gebündelt nach Teilthemen:

Im Rahmen des derzeit laufenden Ideenwettbewerbs werden überzeugende Konzepte sowohl für Bauflächen im Norden (BKA) und im Süden (Stadtquartier) als auch für den umgebenden, hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten, Landschaftsraum gesucht.

Welche Liegenschaften in diesem Zuge eine Nutzungsänderung erfahren oder aus anderen Gründen erworben werden müssen, wird sich im weiteren Planungsprozess zeigen. Zugleich wird sich zeigen, welche Flächen im Bestand gestärkt werden können. In welcher Weise landwirtschaftliche Flächen in Zukunft genutzt werden und Pachtflächen weiterhin zur Verfügung stehen, wird ebenso beantwortet.

Der Cyperuspark liegt außerhalb der zu bebauenden Bereiche innerhalb des Entwicklungsgebietes der SEM Ostfeld. Mit dem Kauf der Grundstücke im Cyperuspark sichert sich die LHW langfristig das Steuerungspotenzial zum Erhalt des Cyperusparks und zum Schutz der dort vorhandenen Quellen.

Sonstiges

In der Veranstaltung gestellte Fragen:

- Abgesehen von der nachgewiesenen Notwendigkeit, Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zur Verfügung zu stellen, ist die absolute **Anzahl der benötigten neu zu errichtenden Wohnungen** in Wohnungen strittig. Es gibt abweichende statistische Zahlen zum Bevölkerungswachstum für Wiesbaden bis 2040/2050. Ferner wurden bislang die Innenausbau/-Verdichtungspotenziale nur unvollständig dargestellt, es fehlen die Potenziale der gegenwärtigen Polizeistandorte und der BKA Standorte für Wohnungsbau, die Innenverdichtung ist weit von den Potenzialen der Pestel-Studie 2022.
- Braucht Wiesbaden das Ostfeld überhaupt, wenn doch das Statistische Landesamt einen Rückgang der Bevölkerung in Wiesbaden um 11.500 bis 2050 voraussagt?

Beantwortung gebündelt nach Teilthemen:

Im Vorfeld der Beschlussfassung der Satzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches Ostfeld am 17.09.2020 (Entwicklungssatzung Ostfeld) durch die Stadtverordnetenversammlung wurden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Ziel dieser Untersuchungen war es, die Grundlagen für die Anwendbarkeit der Satzung zu prüfen. In diesen Zusammenhang hat man sich unter anderem intensiv mit dem Bedarf an Wohnraum und Arbeitsstätten in Wiesbaden bis zum Jahr 2040 auseinandergesetzt. Dabei wurden bereits bestehende Prognosen des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU 2017) und der Hessenagentur (2015) sowie ein eigens für die vorbereitenden Untersuchungen in Auftrag gegebenes Gutachten der empirica AG (2018) herangezogen. Die vorgenannten Prognosen und Gutachten weisen nach, dass ein erhöhter Wohnbedarf besteht, der sich auch in Zukunft sowohl in quantitativer Hinsicht, also der Anzahl der nachgefragten Wohnungen nach, als auch unter qualitativen Gesichtspunkten, also den Wohnpräferenzen nach, noch weiter verschärfen wird. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde darüber hinaus nachgewiesen, dass die Stadt Wiesbaden kaum Potenziale besitzt, um die Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Selbst nach Abzug aller Möglichkeiten durch Neuausweisung, Bestands- und Nachverdichtung verbleibt ein Wohnungsdefizit. Der Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen inklusive Anlagen ist im Downloadbereich abrufbar unter www.mehrwiesbadenwagen.de/service/.

Die Wohnraumbedarfsprognosen des IWU, die auch die Bezugsgrundlage der übergeordneten Regionalplanung bildet, wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben (IWU 2020). Mit der Entwicklung des Ostfelds kann ein erheblicher Anteil des in der Studie IWU 2020 für die Landeshauptstadt Wiesbaden prognostizierten Wohnraumbedarfs von rund 24.000 Wohneinheiten bis 2040 gedeckt werden.

Bereits in der Veranstaltung beantwortete Fragen

Städtebau

- Anschlussfrage: Soll das Ostfeld im neoklassizistischen Stil gebaut werden? Wenn nein, weshalb nicht. Es würde doch zur Wiesbadener Identität und Baukultur passen?!
- In den Auslobungsunterlagen ist vermerkt, dass entlang der B455 aus klimatischen Gründen keine Lärmschutzwände errichtet, werden sollen. Bedeutet das, dass für die bestehende Siedlung keinerlei Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der B455 vorgesehen sind?
- "Bezahlbarer Wohnraum" wurde als Ziel genannt: Für welche Einkommensgruppen konkret soll der Wohnraum bezahlbar sein?
- Wie beabsichtigt die Stadt Wiesbaden folgende Frage zu beantworten:
Busfahrerfamilie sucht: 3 Zi. Küche, Bad, Balkon für max. 750,-€ in zentraler Lage oder gut erschlossen?
- Ist aus den Wettbewerbsentwürfen ersichtlich, wieviel Wohnfläche pro Einwohner die Teilnehmer zugrunde gelegt haben? Das kann je nach Land sehr unterschiedlich sein (z. B. USA 75 qm/Einwohner, Türkei 15qm/Einwohner)
- Es wurden die wunderschönen Wiesbadener Gründerzeitviertel als Blaupause für das urbane Stadtquartier erwähnt. Wie dicht soll am Ostfeld eine Bebauung stattfinden? So wie im inneren Westend z.B. im 2. und drittem Hinterhof?

Natur- und Landschaftsraum

- Diskutiert wird die Qualität der Architektur. Wird auch die Qualität des Freiraums erörtert und verbessert.
- 10.000 Menschen werden einen enormen Freizeitdruck auf das unbebaute Gebiet ausüben. Wie soll das gemanaged werden?

Mobilität und Verkehr

- Wie kann eine Schienenanbindung am Wohnquartier realisiert werden? Soll erneut eine 'Citybahn' geplant werden oder wird eine Eisenbahnstrecke der DB geplant? Was wird die Schienenanbindung kosten?
- Inwieweit beeinflusst die "Wallauer Spange" (Neue Bahnstrecke WI - FFM) dieses Vorhaben? (zeitlich und räumlich)

Klima

- Wie soll sichergestellt werden, dass das Projekt 'klimasensibel' durchgeführt wird, wenn die neueste Untersuchung von INKEK/Weatherpark eine Reduzierung der Kaltluftzufuhr nach Mainz-Amöneburg von flächendeckend ca. -50 % prognostiziert? Die VDI-Richtlinie qualifiziert eine Reduktion von -10% als 'hoch'.
- Was bedeutet es das die klimatischen Auswirkungen durch die Ostfeld-Bebauung "hinnehmbar" sind? Hinnehmbar für wen?

Soziale Infrastruktur

- Wird es in dem neuen Quartier, dem Ostfeld, neben Wohnraum auch eine soziale Infrastruktur geben (KiTa, Grundschule Schule; Versorgungszentrum etc...)? Werden auch wohnstandortnahe Naherholungsräume angeboten?