

Zusammenfassende Erklärung zur Entwicklungssatzung „Ostfeld“ gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 165 Abs. 8 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10a Abs. 1 BauGB ist der in Kraft getretenen Entwicklungssatzung „Ostfeld“ eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Entwicklungssatzung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen die Satzung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

A. Planungsanlass und -ziel und Verfahrensablauf

Planungsanlass für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld“ war und ist der strukturell erhöhte Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten in Wiesbaden. Grundlage hierfür sind die Standortvorteile Wiesbadens in der prosperierenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Hierzu zählen unter anderem der Status der Landeshauptstadt als Oberzentrum, die Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main, die landschaftliche Lage zwischen Taunus und Rhein, der breit gefächerte Branchenmix und die zunehmende Entwicklung als Hochschulstandort. Auf Grund des erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten bei gleichzeitiger Angebotsknappheit und zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, Wachstumsmöglichkeiten innerhalb der Gemarkungsgrenzen der Landeshauptstadt Wiesbaden ins Auge zu fassen, die auch außerhalb von bestehenden Siedlungsbereichen liegen.

Ziel der Planung ist es, einen ausgewogenen Mix von Wohnen, Arbeiten, Freiflächen und Biotopflächen herzustellen. Es soll ein großer, innovativer und neuer Stadtteil mit überwiegender Wohn- aber auch mit Gewerbenutzung geschaffen werden, der so konzipiert wird, dass er selbständig funktioniert und eine eigene Identität erhält. Ziel ist es, Wohnraum für 8.000 bis 12.000 Menschen zu schaffen. Der Stadtteil wird mit einer hohen städtebaulichen Dichte und Nutzungsmischung auf knapp 67,5 ha (brutto) geplant. Neue Arbeitsplätze sollen vorrangig auf einer ca. 26,5 ha (brutto) großen Gewerbefläche geschaffen werden, auf dem das Bundeskriminalamt als zentraler Behördenstandort angesiedelt werden soll.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden beschloss am 29.06.2017 für den Bereich Ostfeld/Kalkofen einen Einleitungsbeschluss über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen fand auch eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung statt.

Die Stadtverordnetenversammlung nahm den Bericht über vorbereitende Untersuchungen im Dezember 2019 zur Kenntnis und beschloss am 17.09.2020 die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Ostfeld“ gemäß § 165 Abs. 6 Satz 1 BauGB als Satzung.

B. Grundsätzliche Rechtfertigung der Entwicklungssatzung „Ostfeld“

Das Wohl der Allgemeinheit erfordert vorliegend die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Sie ist zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten erforderlich. Die Prognosen sowohl des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU 2017) als auch des Instituts empirica AG (2018) zeigen eindeutig, wenn auch in unterschiedlicher Ausprägung, einen strukturell erhöhten Bedarf an Wohnstätten für die Landeshauptstadt Wiesbaden. Neben dem quantitativen Wohnraumbedarf gibt es einen qualitativen Wohnraumbedarf. Für Wiesbaden ist ein deutlicher Mehrbedarf im Bereich der Mehrfamilienhäuser, sowohl zur Miete als auch im Eigentum zu verzeichnen – insbesondere im bezahlbaren Segment.

Neben dem strukturellen Wohnstättenbedarf besteht auch ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten. Eine Besonderheit unter den Nachfragern nach Gewerbeflächen ist das Bundeskriminalamt. Gegenwärtig sucht das Bundeskriminalamt einen zentralen Standort zur Konsolidierung aller Behördenteile auf einer Fläche. Mit der Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld“ werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, die Behörde innerhalb der Stadt Wiesbaden zu halten und einer Abwanderung wirksam zu begegnen.

C. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Umweltbelange wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen unter Einholung von Fachgutachten umfassend untersucht und im Rahmen der Abwägung und in der Folge bei der Planung auf die im Folgenden dargestellte Art und Weise berücksichtigt.

Spezifisch abgewogen wurde zunächst die derzeitige Klimafunktion des Entwicklungsbereichs, die der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht entgegensteht. Der Entwicklungsbereich ist zwar ein klimaökologisch bedeutsamer Raum, da er nicht nur ein Überströmungsbereich für die aus dem Taunus abfließende Kaltluft ist, sondern auch Kaltluft produziert. Ein Fachgutachten zur baulichen Entwicklung im Gebiet Ostfeld zeigt indes auf, dass sich die Änderung der Temperatur durch eine Bebauung im Vergleich zur derzeitigen Situation auf den Entwicklungsbereich selbst beschränkt und eine relevante Abnahme des Kaltluftvolumenstroms in derzeit vorhandenen Wohngebieten nicht zu erwarten ist.

Ferner steht der Schutz von Flora und Fauna der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht entgegen. Mit dem zugrunde liegenden Strukturkonzept werden durch das nördliche Gewerbegebiet und die Wohnbauflächen am Fort Biehler Ackerstandorte verloren gehen. Dies bedeutet insbesondere einen Verlust von Lebensstätten der Feldlerche. Möglich sind aber vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Herstellung eines adäquaten Lebensstättenpotentials für die Feldlerche. Zudem besteht die Chance, die verbleibenden ca. 100 ha landwirtschaftliche Fläche z.B. durch die Anlage von Blühstreifen und die Änderung des Düngemiteleinsetzes für Flora und Fauna ökologisch aufzuwerten, sodass sich das Nahrungsangebot insbesondere für Vogelarten und damit der Lebensraum so ändert, dass sich auch neue, gefährdete Arten ansiedeln können.

Die Ermittlung und Abwägung der Umweltbelange hat die Planungen im Ergebnis wie folgt beeinflusst: Dreiviertel des Gesamtgebiets soll von Bebauung freigehalten werden. Dies gilt insbesondere für wertvolle Biotopflächen zzgl. angemessener Schutzabstände, Luftleitbahnen zzgl. angeschlossener Kaltluftentstehungsgebiete, die für bestehende Wohnstandorte von Bedeutung sind, sowie – überall, wo möglich – für die Heckenstruktur am bisherigen Zaun der DBW Recycling-Anlage. Zudem soll die Grünvernetzung weitgehend gemäß dem Landschaftsplan erhalten und weiterentwickelt werden. Um einen eigenen Naherholungswert zu schaffen, ist eine durchgehende Grün- und Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. So wird für heutige und zukünftige Wiesbadener sowie für Touristen ein Grünkorridor vom Taunus bis zum Rhein gesichert. Notwendige ökologische Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des Gebiets bzw. desselben Naturraums erfolgen.

Ein gesondert zu betrachtendes Verfahren ist die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG II). Um die im Geltungsbereich der Satzung geplanten Flächen für die bauliche Nutzung aus dem Landschaftsschutzgebiet zu entlassen, ist ein Teillösungsverfahren durchzuführen. Durch die geplanten Bauflächen werden ausschließlich ausgeräumte Ackerflächen in Anspruch genommen, die für den Natur- und Artenschutz nur eine geringe Wertigkeit besitzen. Auch wird das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die im Satzungsgebiet verbleibenden Freiflächen sollen als Biotopverbundraum aufgewertet werden. Darüber hinaus stehen Maßnahmen und Handlungen, die dem Gemeinwohl dienen, der Schutzgebietsverordnung nicht entgegen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgen wird.

D. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen beteiligt. Die Träger öffentlicher Belange 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. Auch die von der Maßnahme privaten Betroffenen (Eigentümer, Mieter und Pächter) wurden im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen mehrfach beteiligt. Im Rahmen der Beteiligung wurden die konkrete Betroffenheit und Mitwirkungsbereitschaft (an der Planung, Verkauf, Tausch, Investition oder weitere Beteiligung) abgefragt. Insgesamt wurden 352 Betroffene (ohne Angehörige) ermittelt und beteiligt.

Die Ergebnisse dieser Beteiligung wurden im Rahmen der Abwägung umfassend berücksichtigt. Die Stellungnahmen aller Betroffener wurden im Einzelnen im Rahmen von äußerst umfassenden Abwägungstabellen abgewogen. In der Sache wurde im Rahmen sowohl einer spezifisch eigentumsrechtlichen als auch einer planerischen Abwägung insbesondere berücksichtigt, dass vor allem die Eigentümer und Pächter der betroffenen Flächen durch die Entwicklungsmaßnahme stark beeinträchtigt werden und ihr entsprechend kritisch gegenüberstehen. Ihnen ist es u.a. verwehrt, vollumfänglich an den durch die Entwicklungsmaßnahme bewirkten Bodenwerterhöhungen zu partizipieren. Zudem werden landwirtschaftliche Betriebe teilweise erheblich beeinträchtigt. Bei der spezifisch eigentumsrechtlichen Abwägung wurde berücksichtigt, dass Grundstücke im Entwicklungsgebiet – erforderlichenfalls im Wege der Enteignung – in das Eigentum der Gemeinde überführt werden sollen. Auch einige Träger öffentlicher Belange stehen der Entwicklungsmaßnahme kritisch gegenüber.

Zugleich liegt die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme im besonderen öffentlichen Interesse und trägt dazu bei, den erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten zu decken. Trotz der zum Teil erheblichen Betroffenheit einzelner, weniger Landwirte überwiegt das Allgemeinwohlinteresse an der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme. Insbesondere das öffentliche Interesse an der Deckung des strukturell erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten überwiegt das private Interesse der Betroffenen an einer Nichtdurchführung der Entwicklungsmaßnahme und einer Beibehaltung der gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden eine Reihe von landwirtschaftlichen Nutzflächen besitzt, die verpachtet sind. Aufgrund des Alters der Pächter oder der betrieblichen Entwicklung werden regelmäßig Flächen an die Stadt zurückgegeben.

Es kann davon ausgegangen werden, dass über den Zeitraum von ca. sechs Jahren, bis die landwirtschaftlichen Flächen für eine Siedlungsentwicklung benötigt werden, ausreichend Ersatzpachtfläche durch die Landeshauptstadt Wiesbaden bereitgestellt werden kann.

Im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurden die verschiedenen entscheidungsrelevanten öffentlichen und privaten Belange gegenübergestellt und gewichtet. Dies umfasste insbesondere die Interessen der Landwirtschaft und der lokalen Wirtschaft, ökonomische und soziale Interessen sowie verschiedene Aspekte des Natur-, Umwelt-, Arten- und Biotopschutzes, des Landschaftschutzes, des Klimas und des Immissionsschutzes sowie das Bedürfnis nach flächen- und ressourcensparender Siedlungsentwicklung. Die planungsrechtliche Abwägung ergibt, dass trotz verschiedener, der Planung entgegenstehender öffentlicher und privater Belange und Interessen das öffentliche Interesse an der zügigen Entwicklung des neuen Stadtteils überwiegt. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der Klimafunktion des Bereichs, des Schutzes von Flora und Fauna, der Belange der Landwirtschaft und des US-Militärs.

E. Alternativenvergleich

Die Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld“ stellt sich nach intensiver Prüfung als vorzugswürdig gegenüber anderen Planungsmöglichkeiten dar.

Zunächst existieren keine vorzugswürdigen Standortalternativen für die Planungsalternativen. Die Entwicklung von Wohnbauflächen auf alternativen Standorten im Stadtgebiet von Wiesbaden wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes WISEK 2030+ geprüft. Dabei hat sich der Entwicklungsbereich „Ostfeld“ aufgrund der verkehrlichen Anbindung und der Eigentumsverhältnisse als vorzugswürdig erwiesen.

Darüber hinaus bestehen aber auch keine anderweitigen, vorzugswürdigen Planungsinstrumente, mit Hilfe derer die angestrebten Entwicklungsziele in einem absehbaren Zeitraum erreicht werden könnten. Durch klassische Bebauungspläne (Angebotsplanung) bzw. vorhabenbezogene Bebauungspläne wird die Umsetzung städtebaulicher Ziele in die Disposition der Eigentümer gestellt. Der erhebliche Neuordnungs- und Erschließungsbedarf sowie die erforderlichen umfangreichen Bodenordnungsmaßnahmen ließen eine planvolle aufeinanderfolgende Entwicklung bei der gegenwärtigen Eigentümerstruktur nicht zu, die einheitliche und zügige Umsetzung der städtebaulichen Ziele wäre nicht gewährleistet. Der Anwendbarkeit der beiden Instrumente stehen auch die erheblichen, finanziellen Herausforderungen entgegen.

Die Entwicklungsziele können für das gesamte Entwicklungsgebiet auch nicht durch eine Kombination der Bauleitplanung mit dem Instrument der Baulandumlegung in absehbarer Zeit erreicht werden. Die für die Entwicklung des Gebiets erforderliche Neuordnung von Grundstücken kann zwar grundsätzlich gemäß §§ 45 ff. BauGB im Wege der Umlegung erfolgen. Dabei wäre die Stadt Wiesbaden allerdings auf die Mitwirkung der Eigentümer angewiesen, da diese allein entscheiden, ob und wie schnell sie die Grundstücke entsprechend der Ziele und Zwecke bebauen. Die Möglichkeit, nach § 176 BauGB Baugebote auszusprechen, ist an hohe Hürden geknüpft. Eigentümer von sogenannten Schlüsselgrundstücken, die sich einer Entwicklung entgegenstellen, würden die Umsetzung der Gesamtmaßnahme erschweren, respektive verhindern, ohne dass die Stadt Wiesbaden Zugriffsmöglichkeiten auf deren Grundstücke hätte.