Hessische
Gesellschaft für
Ornithologie
und
Naturschutz
e.V.

Anerkannter Verband nach Bundes- und Hessischem Naturschutzgesetz
HGON *Arbeitskreis Wiesbaden Rheingau Taunus, Vorsitzender Ingo Hausch, Edisonstr. 15, 65199 Wiesbaden*

Stadtentwicklung Ostfeld/Kalkofen
Infotag der SEG am 17.11.2017

Positionspapier des HGON Arbeitskreises Wiesbaden-Rheingau-Taunus-Kreis

Die Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V. ist ein gesetzlich anerkannter Naturschutzverband. Zweck der HGON ist die Erforschung der Lebensweisen und –bedingungen von freilebenden Vögeln, aber auch von anderen Tieren sowie von Pflanzen in Hessen auf wissenschaftlicher Grundlage. In gemeinnütziger Weise betreibt die HGON gleichzeitig den umfassenden Schutz der Lebensräume freilebender Tier- und Pflanzengesellschaften.
Schwerpunkte der Arbeit des HGON-Arbeitskreises Wiesbaden-Rheingau-Taunus bilden feldornithologische Erfassungen, vogelkundliche Führungen und Vorträge, die Herausgabe eines Ornithologischen Jahrbuches, Biotoppflegemaßnahmen sowie die Mitarbeit in den Naturschutzbeiräten beider Kreise. Bei gesetzgeberischen Verfahren und öffentlichen Vorhaben beteiligt sich der HGON-AK regelmäßig mit teils umfangreichen Stellungnahmen zu naturschutzrelevanten Punkten.

Zu der von der Landeshauptstadt Wiesbaden geplanten Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld/ Kalkofen“ wurde der HGON-AK von Seiten der Projektleitung angesprochen, sich am Planungsprozess zu beteiligen. Auf der Auftaktveranstaltung zur Bürgerbeteiligung am 17.11.2017 präsentiert der AK in der Themeninsel Naturschutz seine Kenntnisse zu dem Plangebiet. Diese Präsentation stellt einen eigenständigen Beitrag dar und wurde nicht vorab mit anderen Projektbeteiligten/Verbänden abgestimmt.
Inhaltlich wird auf folgende Punkte eingegangen:

- Ergebnisse der avifaunistischen Erfassungen im Plangebiet, speziell im Steinbruch Kalkofen und im Bereich des Cyperusparks
- Darstellung des aktuellen raumplanerischen Status im Plangebiet
- Ausweisung der für den Arten- und Naturschutz besonders wertvollen Bereiche im Plangebiet
- Forderungen an das Projekt aus naturschutzfachlicher Sicht

Dieser Beitrag ist ein erster Ansatz, der im Verlaufe des Planungsprozesses und nach Vorliegen aktuell noch ausstehender Informationen bei Bedarf weiter konkretisiert wird.

Datum
17.11.2017

Bearbeiter
Jürgen Hübner
Heinrichsberg 3
65193 Wiesbaden
☎ 0611-520951

Leiter des AK
Ingo Hausch
Edisonstr. 15,
65199 Wiesbaden
☎ 0611-461913
e-mail:
Ingo.Hausch@t-online.de
http://hgon-wiesbaden.de

Bankkonto Arbeitskreis
Naspa Wiesbaden
IBAN:DE56
510500150122103831
BIC:NASSDE55

Vorsitzender
Oliver Conz

Stellv. Vorsitzende
R. Fippl
R. Sauerbrei
S. Stübing

Ehrenvorsitzender
Prof. H.-P. Goerlich

HGON-Landesgeschäftsstelle
Lindenstr. 5
61209 Echzell
☎ 06008-1803
Fax 06008-7578
e-mail: info@hgon.de
Internet:
http://www.hgon.de

Konten

Sparkasse Oberhessen
(BLZ 518 500 79)
Konto 85 001 175

Sparkasse Oberhessen
> Beitragskonto <
(BLZ 518 500 79)
Konto 85 004 506

Sparkasse Oberhessen
> Spendenkonto <
(BLZ 518 500 79)
Konto 85 002 694

Spenden sind steuerlich abzugsfähig!

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat sich in vielfältiger Weise zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bekannt. Ausdruck finden dies in den Bemühungen zum Klimaschutz, aber auch in den raumplanerischen Festlegungen im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan.
Die darin für das Plangebiet ausgewiesenen vielfältigen Schutzziele unterstreichen den besonderen Charakter des Gebietes insbesondere auch für die Natur und die Landwirtschaft. Daneben kommt dem Gebiet eine herausragende Funktion für das Stadtklima zu, da fast die gesamte Fläche für die Kaltluftentstehung und den Frisch- und Kaltlufttransport bedeutsam ist.

Der HGON-AK Wiesbaden-Rheingau-Taunus der HGON sieht die geplante Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Gebiet Kalkofen / Ostfeld grundsätzlich problematisch, aus folgenden Gründen:

- Verlust offener, landwirtschaftlich genutzter Flächen
- Konflikte mit den im Landschaftsplan der LHW ausgewiesenen wertvollen Lebensräumen
- Konflikte mit dem Artenschutz und der im Landschaftsplan der LHW vorgesehenen Biotopvernetzung
- Konflikte mit der im Landschaftsplan der LHW ausgewiesenen und als unverzichtbar bzw. hoch bewerteten Bedeutung des Gebietes für die Belüftung und Frischluftversorgung Wiesbadens
- Veränderung des Stadtbildes

Die bis zum jetzigen Zeitpunkt bekannten Informationen zum Projektumfang sind nicht ausreichend, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedensten Schutzgüter bzw. die auf dem Gelände liegenden vielfältigen Funktionen einschätzen zu können. Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt keine detaillierte Stellungnahme zu dem Vorhaben bezogen werden.
Es besteht jedoch die allgemeine Befürchtung, dass das Plangebiet für die vorgesehenen Wohn- und Gewerbe-/Industriegebiete massiv verändert wird und dass u. a. für die erforderliche(n) neuen Straßenanbindung(en) möglicherweise zusätzliche – auch naturschutzfachlich sensible – Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle bzw. besonders wertvolle Bereiche im Plangebiet sind der ehemalige Steinbruch Kalkofen, das Wäschbachtal, der Bereich entlang Unterem und Oberen Zwergweg, das Wäldchen am Fort Bieler, weitere Randbereiche sowie auch Flächen innerhalb des Deponiegeländes. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen bieten Nahrungsgrundlage besonders für Großvögel wie Weißstorch, Schwarzmilan, Graureiher, Mäusebussard.

In den geltenden Raumordnungsplänen finden sich für das Plangebiet folgende Funktionen und Schutzzielen, die dem Vorhaben (eigentlich) entgegenstehen:

- Landesentwicklungsplan (LEP): Vorranggebiete bzw. Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft.
- Landschaftsplan der LHW – Planungskarte: die gesamten Fläche ist mit verschiedenen Schutz- und Entwicklungszielen belegt: Verbesserung der Biotopverbundsituation von Feuchtlebensräumen, Schutz und lebensraumtypische Entwicklung von Freiflächen für den innerstädtischen Arten- und Biotopschutz, Schutz und lebensraumtypische Entwicklung der Trockenlebensräume mit höchster Bedeutung, Schutz von Ackerflächen mit

hoher Wertigkeit für die ackerbauliche Nutzung, Schutz von Grünlandflächen mit hoher Wertigkeit für die Nutzung als Grünland.
Im Zusammenhang mit dem Vorhaben erscheint *dieses* Schutzziel in einem besonderen Licht: Schutz von Schwerpunktbereichen für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen für größere Bauprojekte.

- Landschaftsplan der LHW – gesetzlich geschützte Flächen: Wäschbachtal (), Wäldchen am Fort Bieler (ND), Hesslerhof am Unteren Zwerchweg (Denkmalschutz)
- Landschaftsplan der LHW – Raumwiderstand gesetzlich geschützte Flächen: aufgrund von Arten- und Biotopschutz, Klima- und Auenschutz, Archivfunktion von Böden und Geotopen, Regenerationsfunktion des Grundwassers, Landwirtschaft, Landschaftsbild, Freiraumfunktionen der Regionalplanung und aus Gründen der ruhigen Erholung fällt die Einstufung des sog. Raumwiederstandes (negativ im Sinne von Restriktion und Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen und Beeinträchtigungen) von mittel bis sehr hoch aus.
- Landschaftsplan der LHW – Vorrangflächen Stadtklima: mit Ausnahme weniger Bereiche haben die Flächen im Plangebiet eine unverzichtbare oder erhebliche Bedeutung für die Belüftung bzw. Frischluftversorgung Wiesbadens. Dazu kommen Flächen mit besonderen Vorbelastungen und (thermischen) Gefährdungsempfindlichkeiten. Auf Flächen mit unverzichtbarer Bedeutung (…) müssen oder sollen Umnutzungen baulicher Art ausgeschlossen bleiben.
- Landschaftsplan der LHW – Biotopvernetzung: für Wald-, Feucht-, Trocken- und Siedlungsgeprägte Lebensräume sowie Kulturlandschaften werden Kernzonen, Vernetzungskorridore, Trittsteine und Vernetzungsachsen dargestellt.
- Flächennutzungsplan: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Regionalplan: Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten ,für regionale Grünzüge, für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen

Die Summe all dieser Festlegungen bzw. Feststellungen müsste eigentlich das Aus für jegliche bauliche Überplanung des Gebietes bedeuten.
Umgekehrt bedeuten die angedachten Planungen die Aufgabe einer Vielzahl der aktuell festgelegten Schutzziele und möglicherweise auch Eingriffe in wesentliche Wirkfunktionen des Gebietes.
Wenn dies politisch gewollt ist, sollte das den Bürgern unmissverständlich gesagt werden.
Die Zielsetzung für einen „ausgewogenen Mix aus Wohnen, Arbeiten, Freiflächen und Biotopen“ kann es für die beiden zuletzt genannten Punkte – einschränkend unter dem Vorbehalt des aktuellen Kenntnisstandes, aber doch lt. Projektumfang zu erwarten – nicht geben. Nebenbei: wer legt fest und beurteilt, was hier als „ausgewogen“ anzunehmen ist?
Auch die Bewerbung des Vorhabens durch den Oberbürgermeister der LHW als „Riesenchance“ und „einmalige Perspektive“ sollte relativiert werden: die Chance besteht zunächst im Vorhandensein freier Flächen, wie es sie auch noch an anderen Stellen im Stadtgebiet gibt. Die Ergebnisse der bis Ende 2018 stattfindenden Voruntersuchungen müssen zeigen, ob diese eine (rechtlich) ausreichende Grundlage für eine solche Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme begründen.

Sollte sich das bestätigen und es anschließend zu der Planungsphase kommen, fordert der HGON-AK folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Erhalt und möglichst Aufwertung und Ausweitung von Biotopen und Biotopvernetzungsstrukturen
- Ausgleichsmaßnahmen für die überbauten Flächen und weitere Beeinträchtigungen
- eine Bebauung unter ökologischen Gesichtspunkten
- die Minimierung der Versiegelung von Freiflächen (Straßen, Parkplätze)*
- Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffemissionen in Luft, Boden und Wasser*
- Sicherung der klimaökologischen Funktionen
- Erhalt und Entwicklung als Erholungslandschaft
- Vermeidung von Zersiedlung und Landschaftszerschneidung durch neue Verkehrswege*

* dies betrifft vor allem das Verkehrskonzept: ÖPNV vor Individualverkehr

Für eine Einschätzung des Vorhabens und um detailliert Stellung nehmen zu können, sind vorab u. a. folgende Informationen erforderlich:

Gebiet Kalkofen

- soll hier das geplante Wohngebiet errichtet werden?
- es wird von einem neuen Stadtteil gesprochen: welche Art der baulichen Nutzung im Sinne der BauNVO ist danach vorgesehen: reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet?
- welche öffentlichen Einrichtungen sind vorgesehen, Stichwort: Urbanität?
- von welcher baulich genutzten Gesamtfläche ist auszugehen?
- welche Gesamtfläche für Straßen, Wege, (Park)-Plätze kommen noch dazu?
- es gibt bislang unterschiedliche Angaben zur Zahl der Einwohner (EW) und der Wohneinheiten (WE): von welchen Annahmen wird als Planungsgrundlage ausgegangen?

Gebiet Ostfeld

- soll das 50 ha großes Gewerbe-/Industriegebiet hier entstehen?
- soll das G/I-Gebiet innerhalb oder außerhalb des die Deponie umgrenzenden Zaunes errichtet werden?
- ist das G/I-Gebiet auf einer der ELW gehörenden Fläche vorgesehen?
- welches Gewerbe / welche Industrie soll hier angesiedelt werden, gibt es dazu Vorfestlegungen oder bereits Interessenten?

Erschließung

Laut Aussage der Landesbehörde Hessen Mobil soll es keine Anbindung an die das Plangebiet umgebenden Bundes- und Landesstraßen geben. Dies berücksichtigend wurden bereits mögliche Zuwegungen angedacht (Fünf Straßen sollen zu dem neuen Stadtviertel in Wiesbaden führen, WK 05.09.2017).

- ergeben sich daraus wesentliche Vorfestlegungen in Bezug auf die Flächenaufteilung?
- soll es eine verkehrliche Verbindung zwischen Kalkofen und Ostfeld geben (über/unter der A66)?

- zusätzlich soll ein Ast der geplanten Citybahn in das Gebiet führen: welche möglichen Trassenführungen sind angedacht?
- Ver- und Entsorgung: Wasser, Abwasser, Strom, Gas?, Fernwärme?:
  ist zu erwarten, dass hierfür zumindest temporär weitere Flächen im Plangebiet in Anspruch genommen werden (müssen)?

Finanzierung

Das Vorhaben ist als Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff. BauGB angelegt, um durch den Verkauf von Grundstücken die von der Stadt zu tragenden Infrastrukturkosten refinanzieren zu können. Eine Schätzung geht von 400 – 500 Mio Euro aus.

- Welche Fläche ist erforderlich / muss verkauft werden, um aus dem Verkaufserlös die gesamten Infrastrukturkosten zu finanzieren?
- Wenn das G/I-Gebiet auf der ELW gehörenden Flächen errichtet wird: sollen Flächen verkauft werden, um damit Kosten der Deponieerweiterung (Klasse 1) und der Recyclinganlage zu finanzieren, oder fließt der Erlös in die Finanzierung der Infrastrukturkosten mit ein?

Planung

- welches sind aus Sicht der Stadt die wesentlichen Planungskriterien?
- wie ist das Vorhaben in das Stadtentwicklungskonzept wisek30+ eingebunden?
  (Dokumentation aller das Plangebiet betreffenden Inhalte aus dem wiesek30+-Konzept)
- in einer Präsentation zum Vorhaben wird eine zentrale Grünachse als Planungsziel genannt: gibt es dazu bereits eine Festlegung / Idee, wo diese Grünachse verlaufen soll?
- wie soll diese Grünachse gestaltet werden?

Einschätzungen der LHW zum Vorhaben

- welche Beeinträchtigungen durch eine (Teil-) Bebauung und Flächenversiegelung sind in diesen Bereichen zu erwarten, insbesondere in Bezug auf:
  - Biodiversität, Artenschutz, Biotopschutz, Biotopvernetzung und Grünverbindungen
  - Bodenschutz, CO2-Speicherung, Wasserfiltration und Regenrückhaltung
  - [stadtnahe] Erzeugung von Nahrungsmitteln
  - Klimaökologie und Luftreinhaltung
  - Naherholung und Freizeit
- wie schätzt die Stadt die Auswirkungen des Verlusts von Agrarflächen für die örtliche Landwirtschaft ein? Bei aktuellen Stadtentwicklungen – Bierstadt Nord, Hainweg Nordenstadt – werden bereits größere landwirtschaftliche Flächen aufgegeben.
- wie schätzt die Stadt die verkehrlichen Auswirkungen des neuen Stadtteils ein – ist gesamtstädtisch gesehen von einer Mehrbelastung insbesondere durch Autoverkehr auszugehen?
- wie schätzt die Stadt die Möglichkeit ein, quantitative Verluste an wertvollen Freiflächen- durch qualitative Aufwertungen von verbleibenden Freiflächen (möglichst im Gebiet) auszugleichen?

Wie geht es weiter?

Dieses Positionspapier und die auf der Auftaktveranstaltung präsentierten Folien stellt der HGON-AK gerne auf seiner Internetseite als PDF-Dateien zur Verfügung (www.hgon-wiesbaden.de)

- Folie 1: Regionalplan, Flächennutzungsplan
- Folie 2: Landschaftsplan: Biotoptypenkartierung, Biotopvernetzung
- Folie 3: Landschaftsplan: Planungskarte, Raumwiderstand
- Folie 4: Landschaftsplan: Vorrangflächenkarte Stadtklima

Wer unsere Position zum Vorhaben unterstützt und sich zusammen mit uns im weiteren Planungsprozess engagieren möchte, ist herzlich dazu eingeladen. Die Kontaktdaten finden Sie in der Infoleiste auf der ersten Seite.

Unser nächstes Arbeitskreistreffen findet am Donnerstag, 07.12.2017 in Wiesbaden-Bierstadt, Ortsverwaltung, Poststr. 11a statt.

Geplante Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ostfeld/Kalkofen
Nachtrag zum Positionspapier des HGON-AK Wiesbaden-Rheingau-Taunus vom 17.11.2017
Stand: August 2018
Zusammenstellung: Jürgen Hübner

Seit der Auftaktveranstaltung zur Bürgerbeteiligung am 17.11.2017 sind 9 Monate vergangen. In dieser Zeit wurden für den bis Ende 2018 aufzustellenden Strukturplan verschiedene Voruntersuchungen durchgeführt, unter der Beteiligung der Bürgerschaft und der Träger öffentlicher Belange (TÖB). Auf der am 11.06.2018 vom Projektentwickler SEG durchgeführten Abschlußveranstaltung zur Bürgerbeteiligung stellte das beteiligte Stadtplanungsbüro Prof. Pesch und Partner drei erste Planungsszenarien vor, wie eine Nutzung des Plangebietes mit Wohn- und Gewerbeflächen erfolgen könnte.
Anders als zunächst von der SEG kommuniziert, sehen die Varianten die Wohnbebauung ausschließlich oder schwerpunktmäßig auf dem südlichen Ostfeld und nicht (mehr) auf dem nördlichen Kalkofen vor.

Szenario 1 – Stadtteil am Fort Bieler
- Wohnen / Arbeiten: westlich um Fort Bieler ringförmig konzentrierte Bebauung
- Gewerbe / Industrie: östlich angrenzend an die Deponie und nahe Erbenheim

Szenario 2 – Stadtschollen in der Landschaft
- Wohnen / Arbeiten: westlich von Fort Bieler in Nord-Süd-Richtung angeordnete „Schollen“ mit einer zentralen Mobilitätsachsachse.
- Gewerbe / Industrie: östlich angrenzend an die Deponie und nahe Erbenheim

Szenario 3 – Impulse am Mobilitätsband (nach Aussage von Prof. Pesch die gewagteste Variante)
- Wohnen / Arbeiten: sowohl im Ostfeld als auch im Kalkofen
- Gewerbe / Industrie: östlich an Deponie anschließend.

Die drei Szenarien wurden an drei sog. Planungstischen hinsichtlich der Themen
- Stadtraum
- Freiraum und Klima
- Mobilität

vorgestellt und diskutiert. Sh. dazu die Dokumentation unter
https://dein.wiesbaden.de/wiesbaden/de/home/file/fileId/413/name/B%C3%BCrgerWerkstatt_Dokumentation.pdf

Die darin zusammengestellten Angaben zu Vor- und Nachteilen der drei Szenarien bilden die Meinungen der Bürger ab, die am Workshop teilgenommen haben.
Im Anhang sind die vom Büro Pesch und Partner zu den Szenarien erstellten Karten angefügt.

Deutlich wurde an diesem Tag, dass – wie bereits vermutet – einige Planungsparameter nicht zusammenpassen. Bei der limitierten Flächengröße für die Wohnbebauung von 30 – 35 ha ist die angestrebte Anzahl von 8000 – 12000 Einwohner nicht zu erreichen.
Die zum Planungsworkshop Wohnen getroffenen Angaben sind diesbezüglich noch zu revidieren.https://dein.wiesbaden.de/wiesbaden/de/home/file/fileId/330/name/Workshop%20Wohnen.pdf (S. 13).

Erfreulich ist, wenn es dabei bleibt, dass es keine Zufahrt für Kraftfahrzeuge entlang des Wäschbachtals gibt und dass der Cyperus Park, der Tierpark Hesslerhof und die angrenzenden Bereiche entlang des Unteren Zwerchwegs erhalten bleiben.
Weniger erfreulich ist, dass in allen Szenarien im Bereich Kalkofen die Gewerbe- oder Wohnbebauung sehr nahe an das geschützte Biotop des ehemaligen Steinbruchs heranreichen.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ (Wisek 2030+) ist das Plangebiet als sog. Impulsraum beschrieben. Zu Recht werden dort die für das Gebiet besonderen Herausforderungen genannt:
„Auf dem Entwicklungsgebiet Ostfeld / Kalkofen befinden sich zahlreiche schützenswerte Freiräume, wie Kaltluftentstehungsgebiet und Biotope beziehungsweise Biotopvernetzungen, die von Bebauung freizuhalten sind. Darüber hinaus wird das Entwicklungsgebiet Ostfeld / Kalkofen von Verkehrstrassen umgeben und liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim, nur etwa 1.000 Meter von der Landebahn entfernt. Hieraus ergeben sich Höhenbeschränkungen (Baueinschränkungen gemäß §12 LuftVG) und Lärmemissionen, die besonders mit Blick auf mögliche Wohnnutzungen zu beachten sind“.

Anders als in den Szenarien 1 und 2 vorgesehen, wird hier für das Gewerbegebiet eine Präferierung für den Bereich des Ostfeldes vorgenommen:
„Entsprechend der umliegenden Nutzungen würde sich der südliche Bereich des Areals zur Weiterentwicklung der angrenzenden Gewerbeflächen (Deponie und Gewerbegebiet Petersweg) eignen. Damit eröffnet das Entwicklungsgebiet Ostfeld / Kalkofen wichtige Flächenspielräume für den Wirtschaftsstandort Wiesbaden, die derzeit an anderer Stelle in diesem Umfang nicht möglich sind“.

Eine wesentliche Grundvoraussetzung für das Projekt wurde auf der Veranstaltung am 11.06.2018 noch einmal betont und findet sich ebenfalls hier:
„Grundvoraussetzung für einen nachhaltigen Städtebau ist aber, dass die Erschließung über eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung erfolgt. Möglichkeiten hierzu könnten sich durch die CityBahn ergeben“.
Der angedachte Verlauf der CityBahn ist in den Karten eingezeichnet und in allen drei Szenarien ähnlich. Danach wäre für die Bahn ein zusätzlicher „Ast“ erforderlich, der an der Wiesbadener Straße in den Otto-Suhr-Ring abzweigt, durch die Pferdswiesen und über die A671 führt, um dann durch das gesamte Plangebiet zu verlaufen, dabei die A66 überquert und nordwestlich auf den Südfriedring stößt, von wo es dann über die Konradinerallee in Richtung Hauptbahnhof geht. Infos zur CityBahn sh. hier:
http://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/verkehr/citybahn/index.php
https://www.citybahn-verbindet.de/citybahn-wiesbaden/
Allerdings ist hier die zusätzliche Streckenführung zum Ostfeld/Kalkofen (noch) nicht berücksichtigt.

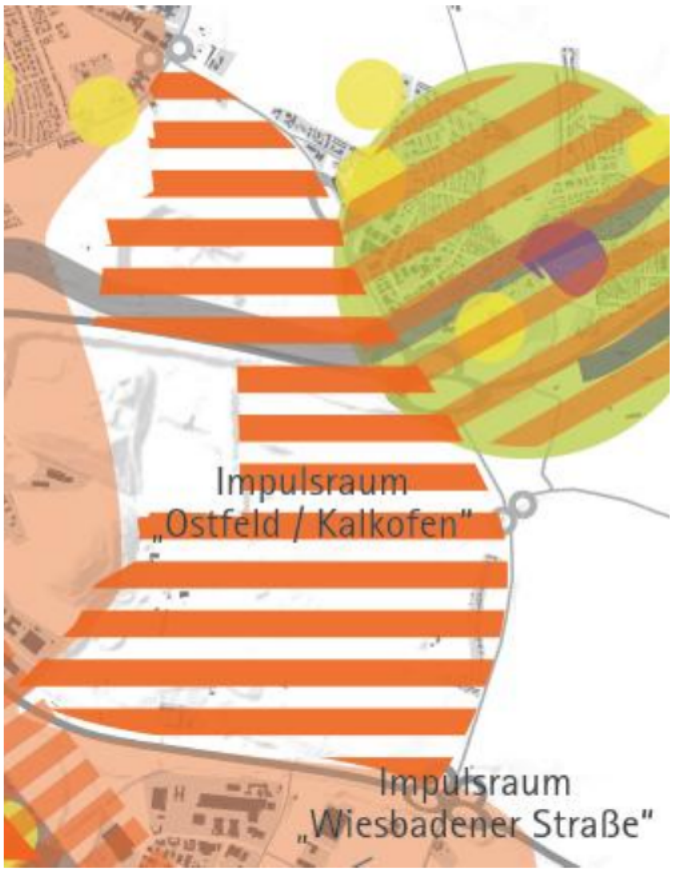
Über den Link https://www.wiesbaden2030.de/node/1196 gibt es umfangreiche Downloads zum Stadtentwicklungskonzept. Nachfolgend die das Plangebiet darstellende Auszüge aus den veröffentlichten Themenkarten.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+
Bereich Ostfeld/Kalkofen

Konzeptplan 2500 Wohnen und Leben

Leitideen

- Entlastung der angespannten Wohnungsmarktsituation
- Bedarfsgerechte Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Maßvolles und qualitätsvolles Wachstum
- Definition von geeigneten Flächen und Kriterien für neuen Wohnraum
- Sicherung langfristiger Flächenspielräume
- Erhalt der Vielfalt: Charakter der Quartiere stärken, bewahren und weiterentwickeln, Förderung einer sozialen Durchmischung
- Mitentwicklung sozialer Infrastrukturen und des Wohnumfelds



Legende

Impulsraum Wohnen, Gewerbe und Freiraum:
Potentielle Neubauflächen mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen (partielle Arrondierung mit Gewerbeeinheiten / Mischnutzung)

Aktionsraum für Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung - Siedlungsflächen mit einem hohen Anteil an Grün- und Freiflächen

Abb. : AS+P

Konzeptplan 2500 Umwelt und Freiraum

Leitideen

- Freihaltung von Flächen zur Belüftung Wiesbadens
- Schutz der Bachtäler mit Klima - und Vernetzungsfunktionen
- Steigerung der Attraktivität der Wasserlage an Rhein und Main
- Weiterentwicklung und Schutz der Qualitäten bestehender Naturräume und Naturschutzflächen (Komponente Ökologie)
- Qualifizierung der Landschafträume und der innerstädtischen Grün- und Freiräume für Naherholung (Komponente Nutzwert)
- Erhalt des landwirtschaftlich geprägten Raums als Identitätengeber

Abb. : AS+P

Legende

Fläche mit erheblicher Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens

Bachtäler mit Klima- und Vernetzungsfunktion (Biotop- und Freizeitnutzung), insbesondere für die Siedlungsgebiete in der Kernstadt

freizuhaltende Grünverbindung (insbesondere aufgrund klimatischer Bedingungen)

Naturschutz, wichtige Flächen außerhalb der Kulturlandschaften; **besonderer Schutz des Kalkofens** und der Kiesgrube Bartsch

Qualifizierung von städtischen Grün- und Freiflächen

Konzeptplan 2500 Arbeiten und Einkaufen

Leitideen

- Erhalt Wiesbadens als attraktiver und stabiler Wirtschaftsstandort (Branchenmix)
- Nutzungsmischung fördern (Stadt der kurzen Wege)
- **Wirtschaftsflächen parallel zum Wachstum der Wohnbauflächen entwickeln**
- **Entwicklung von Wirtschaftsflächen entlang der A66**
- Hochschulstandort stärken und Kooperationen mit der Wirtschaft und Wissenschaft fördern

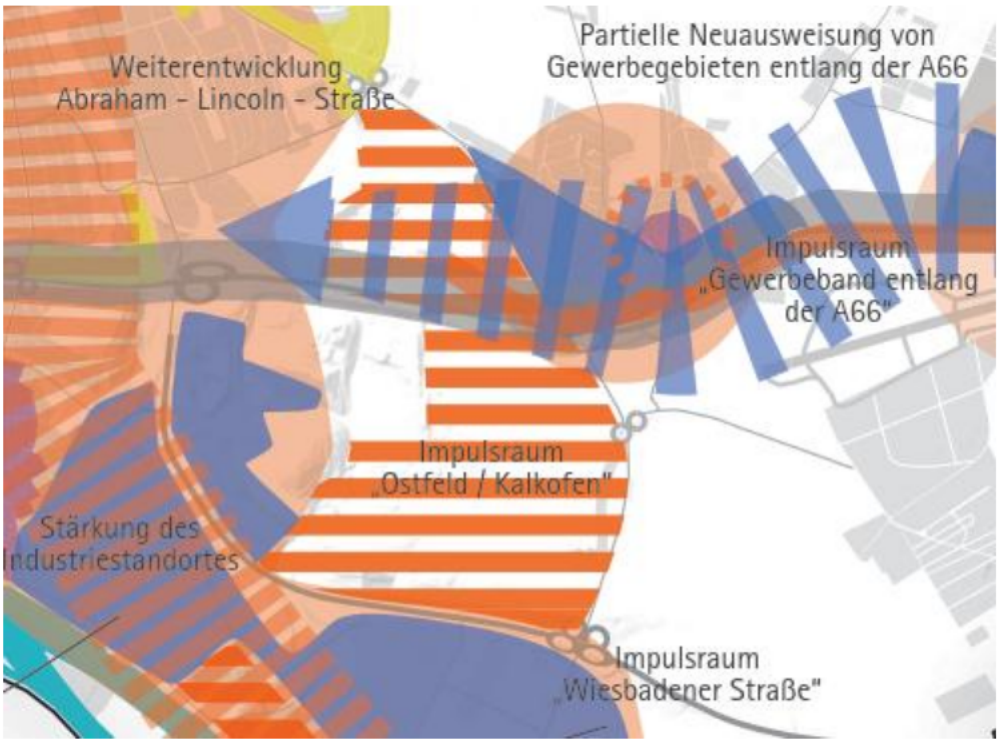


Abb. : AS+P

Legende
Impulsraum Gewerbe:
Potentielle partielle Neubauflächen
mit dem Nutzungsschwerpunkt
Gewerbe entlang der A66

Geplante Stadtentwicklung Ostfeld / Kalkofen

Jürgen Hübner

Das Thema Stadtentwicklung in einem Ornithologischen Jahresbericht mag vielleicht überraschen, aber wie das Thema Windenergie gehört es zu einem Themenkomplex, der maßgeblich Einfluss auf Natur- und Umweltbelange nimmt, und leider oft mit negativen Auswirkungen.

Ausgangslage ist das Ansinnen der Stadt Wiesbaden, auf dem als „Ostfeld“ bezeichneten Gebiet südwestlich des Ortsteils Erbenheim einen neuen Stadtteil zu entwickeln. Wo es heute noch offene, meist landwirtschaftlich genutzte Flächen gibt, sollen in etwa 10 Jahren Wohngebäude und Gewerbeflächen entstehen, für die die Stadt einen dringenden Bedarf sieht. Damit nähern wir uns bereits der Relevanz zu unserem Kontext: Wo Häuser stehen und Straßen verlaufen, gehen zwangsläufig Flächen für Landwirtschaft, Natur und Freiraumnutzung verloren. Daneben ist mit einem Projekt dieser Größenordnung eine Vielzahl von weiteren Umweltauswirkungen verbunden und nicht zuletzt verändert sich das Bild der Stadt.

Wie soll sich ein Naturschutzverein zu einem solchen Vorhaben positionieren: Totale Ablehnung oder Versuch einer „Schadensbegrenzung“ und das „Bestmögliche“ herausholen, weil es eh nicht zu verhindern ist? Im Folgenden soll der aktuelle Stand des Vorhabens umrissen werden, eine erste detaillierte Bewertung aus naturschutzfachlicher Sicht kann voraussichtlich erst Ende 2018 erfolgen, wenn dann hoffentlich mehr Details bekannt sind.

Worum geht es?

Der zwischen der B 455, der A 671 und der städtischen Deponie liegende 450 ha große Bereich „Ostfeld/Kalkofen“ soll mit einem „*ausgewogenen Mix aus Wohnen, Arbeiten, Freiflächen und Biotopflächen*“ entwickelt werden. In dem neuen Stadtteil „*könnten*“ Wohnungen für bis zu 12.000 Menschen entstehen.

Grundlage dazu bildet der Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) vom 29. Juni 2017, vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) nach §165ff. BauGB durchzuführen. Dieses erstmals in Wiesbaden praktizierte Verfahren ermöglicht es der Stadt, günstig an die noch benötigten, heute landwirtschaftlich genutzten Flächen zu kommen, und mit den beim späteren Verkauf dieser Flächen zu erzielenden höheren Preisen die von der Stadt zu tragenden Infrastrukturkosten zu refinanzieren.

Das Ergebnis der Voruntersuchungen soll bis Ende 2018 in einem Strukturplan festgehalten werden, um eine grobe Aussage darüber treffen zu können, welche Flächen im Plangebiet für die weitere Siedlungsentwicklung in Betracht kommen. Danach sind weitere rechtliche Grundlagen zu schaffen – u. a. Änderungsverfahren für den Regionalplan, Änderung des Flächennutzungsplans, Aufstellen eines Bebauungsplanes.

Als Planungshorizont wird von acht bis zehn Jahren ausgegangen, bevor die eigentliche Bauphase beginnen kann. Allerdings haben sich bereits Interessenten für Gewerbeansiedlungen gemeldet, denen dieser Prozess zu lange dauert.

Bürgerbeteiligung

Etwas später als ursprünglich geplant, fand am 18.11.2017 auf Einladung der als Projektentwickler beauftragten Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) die Auftaktveranstaltung zur Bürgerbeteiligung für das Vorhaben statt, zu der neben verschiedenen städtischen Ämtern und Unternehmen sowie Planungsbeteiligten auch der HGON-AK eingeladen war.

Ziel der Veranstaltung war es, der Öffentlichkeit das Projekt vorzustellen und von interessierten und betroffenen Gruppen und Bürgern Informationen und Einschätzungen zu erhalten, um diese im weiteren Projektfortschritt berücksichtigen zu können.

Der HGON-AK - vertreten durch Stefan BÜCHEL, Jürgen HÜBNER, Johannes REUFENHEUSER, Heinz ROSENBERG und Matthias SACHER - hatte sich im Vorfeld mit dem Verein für Aquarien- ,Terrarienkunde und Naturschutz Cyperus e.V. abgestimmt, der zusammen mit dem Tierpark Mainz-Kastel ebenfalls auf der Veranstaltung vertreten war. Für beide Vereine geht es zunächst um ihre Existenz, daneben zählen ihre Flächen zu den Bereichen im Gebiet, die ökologisch besonders wertvoll sind. Darauf wurde auch im vom HGON-AK vorgelegten Positionspapier[1] verwiesen, das weitere unbedingt schützenswerte Bereiche aufführt (sh. Abb. 1).

Zu einem von der SEG organisierten „Planungsworkshop Umwelt und Natur“ am 13.02.2018 waren das Umweltamt, verschiedene Umweltverbände und Vertreter der Landwirtschaft eingeladen.

Nach der Vorstellung des aktuellen Standes der vorbereitenden Untersuchungen zur SEM wurden Ideen und Anforderungen der Stadtteilentwicklung diskutiert sowie fachliche Hinweise gesammelt, die aus Sicht der Verbände (unbedingt) Berücksichtigung finden sollten. Neben Anforderungen für Naturschutz, Biotopvernetzung und Quellenschutz ging es auch um Fragen der ökologische Aufwertung der Landwirtschafts- und Freiflächen, Klimabelange, Umweltqualitäten der Wohnquartiere und Gewerbegebiete und um Energie- und Regenwasserkonzepte.
Für die HGON haben HAUSCH und HÜBNER noch einmal auf die besonders schützenswerten Flächen hingewiesen und die Themen (problematische) Verkehrserschließung und erforderliche Wohnbaufläche sowie die (möglichst hohe) Dichte der Bebauung angesprochen.

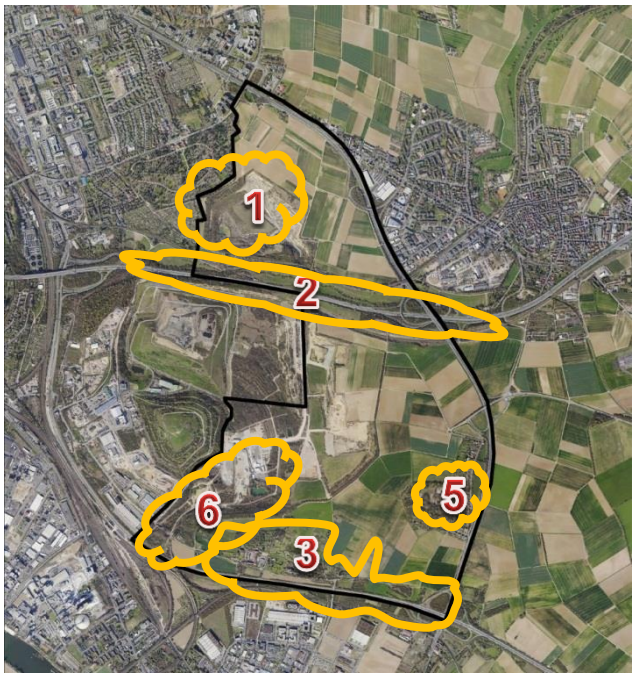


Abb. 1 Plangebiet Ostfeld/Kalkofen (Quelle: SEG); Markierungen HGON, verstreute Flächen (Nr. 4 und 7) nicht dargestellt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle und teils besonders wertvolle Bereiche im Plangebiet sind:

1 der ehemalige Steinbruch Kalkofen,
2 das Wäschbachtal,
3 der Bereich entlang Unterem und Oberem Zwerchweg mit dem Cyperus Park, Tierpark, Hesslerhof, Gärten, Feldgehölzen, Extensiv- und Intensivgrünland,
4 weitere Randbereiche,
5 das Wäldchen am Fort Bieler,
6 Flächen innerhalb des Deponiegeländes,
7 landwirtschaftlich genutzte Flächen, bieten Nahrungsgrundlage auch für Großvögel wie Weißstorch, Schwarzmilan, Graureiher, Mäusebussard.

Dass ein Projekt dieser Größenordnung eine besondere Herausforderung darstellt, ist der Stadt und den Projektentwicklern bewusst. Der neue Stadtteil wächst nicht langsam durch sich nach und nach ergebende Bedürfnisse, sondern entsteht „in einem Rutsch“ auf der Grundlage einer Generalplanung. Wenn das Ergebnis eines solchen Masterplans nicht in einer beliebigen Ansammlung von Gebäuden bestehen soll, die vielleicht „praktischerweise“ an einem Raster ausgerichtet werden, sondern wenn es wesentlich darum geht, ein zukunftsfähiges, nachhaltiges und soziales Stadtquartier zu schaffen, dann stellt sich die Frage:

Wie baut man (heute) eine Stadt?

Mit dieser Fragestellung eröffnete Wolfgang SONNE, Professor für Geschichte und Theorie der Architektur an der Fakultät für Architektur und Bauingenieurwesen der TU Dortmund, am 25.01.2018 die Veranstaltungsreihe „Impulse für das Ostfeld“, die Anregungen für das Projekt geben soll.
In seinem sehr interessanten Vortrag plädierte er für das „Wohnen im Stadtquartier, nicht in der Siedlung“. Während Stadtquartiere in der (ideal-) typischen Blockrandbebauung eine wichtige Trennung von öffentlichen und privaten Räumen schafften, sei diese Trennung in Siedlungen durch punkt-, pulk- oder reihenartige Bebauung in geringer Dichte nicht gegeben. Siedlungen fehle es zudem meist an funktionaler und sozialer Mischung, öffentliche Räume blieben undefiniert. Nach diesem Muster errichtete Neubausiedlungen würden zwar gerne als Stadtquartier vermarktet, wirklich städtisch seien sie nicht.
Anstelle von Peripherie in der Stadt solle Stadt in der Peripherie entstehen. Hilfreich für die Planung könne sein, zu untersuchen, wie existierende Quartiere in Wiesbaden funktionieren, und welche lokalen Besonderheiten es eventuell gibt.

Ein wichtiges Stichwort war der Hinweis von Prof. SONNE auf die 2007 von den für Stadtentwicklung zuständigen Ministerinnen und Minister der EU-Mitgliedsstaaten vereinbarten **Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt**[2]. Darin wurden gemeinsame Grundsätze und Strategien für die zukünftige Stadtentwicklungspolitik formuliert, mit dem Ziel, *europäische Städte* zu schaffen, die nachhaltig, ökologisch und sozial sind, mit hohen baulichen, kulturellen und wirtschaftlichen Qualitäten, mit einem umfassenden Bildungsangebot und einem leistungsstarken und preisgünstigen Stadtverkehr.
Gleichzeitig wendet sich die Leipzig Charta gegen Einseitigkeit und Monotonie in der Stadtentwicklung, gegen einseitige Besitzansprüche von Politi-

kern, Verwaltungen oder Investoren, gegen verabsolutierte und isolierte Einzelinteressen wie etwa des Verkehrs, des Wohnens oder der Wirtschaft und gegen die Ausgrenzung und Isolierung benachteiligter Stadtteile. Dies soll durch ein abgestimmtes Handeln aller am Prozess der Stadtentwicklung beteiligten Personen und Institutionen, unter Einbeziehung der Bürgerschaft und von unabhängigen Fachexperten erreicht werden.

Wesentlich sind zudem „die effiziente und nachhaltige Nutzung von Ressourcen [durch] eine kompakte Siedlungsstruktur. Diese kann durch eine Stadt- und Regionalplanung, die eine Zersiedelung des städtischen Umlandes verhindert, erreicht werden. Hier muss engagiert dafür gesorgt werden, dass das Flächenangebot gesteuert und Spekulationen eingedämmt werden. Als besonders nachhaltig hat sich dabei das Konzept der Mischung von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeitgestaltung in den Stadtquartieren erwiesen“.[3]

Die für die Erarbeitung des Strukturkonzepts präsentierten Ziele und Herausforderungen gehen zwar in diese Richtung, mit dem Verweis auf das im Bericht 2016 der UN[4] genannte Ziel 11, Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten. Allein die Lage der Fläche im Außenbereich wiederspricht der Forderung der Leipzig Charta, keine Zersiedelung des städtischen Umlands zu betreiben.

Die **Erschließung offener Flächen im Umland** und der damit einhergehende ungehemmte Flächenverbrauch scheint aber immer noch, oder gerade wieder, in vielen Kommunen das Mittel der Wahl zu sein, weil nur so möglichst schnell und möglichst viele neue Wohnungen errichtet werden könnten, oder um flächenintensive Gewerbeansiedlungen zu realisieren.[F1]

Dagegen sieht die Leipzig Charta den Schwerpunkt der zukünftigen Stadtplanung in den Stadtzentren (Innenstädte) und nicht in der Schaffung neuer Wohn- oder Gewerbegebiete mit der Folge der Zersiedelung des städtischen Umlandes. Bestehende Wohngebiete sollen modernisiert und alte Gewerbeflächen wieder für die Städte nutzbar gemacht werden.

Auch das angestrebte Verfahren nach §165ff. BauGB schreibt vor, zu prüfen, ob die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke nicht auch in anderen städtischen Bereichen – in brachliegende Flächen, durch Nachverdichtung – erreicht werden können. Hier sind sich die Projektentwickler jedoch bereits sicher, den Nachweis erbringen zu können, dass es keine Alternativen zum Vorhaben gibt.

Gebaute Beispiele

Unter dem Thema „Herausforderungen von Verstädterung – Bedeutung der Gestaltung in der Planung“ stellte der Städteplaner Christoph ELSÄSSER am 20.03.2018 ausgeführte städtebauliche Projekte von West 8 urban design & landscape architecture, Rotterdam, vor. Diese vom Wiesbadener Architekturzentrum e. V. organisierte Veranstaltung fand bei den – fast ausschließlich – Fachteilnehmern ein reges Interesse.

Auch ELSÄSSER war „von der schieren Größe des Projektes fasziniert (Riesenaufgabe). Als wesentliche Herausforderungen moderner Stadtplanung nannte er die Stichworte Inklusion, Mobilität, Charakter und Unverwechselbarkeit, Umweltverträglichkeit und den Anspruch, mit den Menschen für die Menschen zu planen. Die präsentierten Projekte – Amersfoort bei Amsterdam (AA), München-Freiham (MF) und Hamburg, Jenfelder Au (JA) – waren zumindest unter architektonischem Gesichtspunk ansprechend. Ausgehend von Gestaltungsideen mit lokalem Bezug war das Ziel, jedem Projekt einen besonderen, eigenständigen Charakter zu geben.

Allen Projekten gemein ist die Randlage oder sogar isolierte Lage (AA) zur jeweiligen „Kernstadt“, die Nutzungen unterscheiden sich: fast reine Wohnstadt (AA, JA), Mischbebauung mit Wohnen, Gewerbe und verschiedener sozialer Infrastruktur (MF).

Unterschiede gibt es auch in der Nahanbindung / Mobilität: autodominiert (AA), Tram und S-Bahn Anbindung (MF). Das Kostenniveau der drei Projekte richtet sich mehrheitlich an eine gut verdienende Klientel.

Auch wenn diese Projekte nicht als 1:1 Vorlage für das „Ostfeld“ dienen können, bieten sie dennoch Anregungen für die Planung. Ob allerdings das für

---

[F1] lm Jahr 2002 hat die Bundesregierung in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen, den Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen. … 2017 wurde die 30-ha-Marke mit dem Bundeskabinettsbeschluss zur "Neuauflage 2016 der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie" auf das Jahr 2030 korrigiert. Die bisherige Reduzierung der Flächeninanspruchnahme liegt im Vierjahresmittel noch immer bei 61,5 Hektar pro Tag und aufgrund der großen Wohnungsbedarfe bis 2030 ist gegenwärtig eher ein erneutes Anwachsen des Verbrauchs zu erwarten. Das Thema, seine Relevanz und die negativen ökologischen, ökonomischen, städtebaulichen und sozialen Folgen sind ausgiebig erforscht und allgemein bekannt. (*https://www.bundesstiftung-baukultur.de/projekte/baukultur-flaeche*)

zwei der Projekte wesentliche Gestaltungselement „Wasser“ in Form eines Sees für das Ostfeld tauglich ist – so wie dies bereits von der Projektleitung angedacht wurde[10] – wird sich noch erweisen müssen. Denn anders als in Amersfoort und in Hamburg ist das Thema hier nicht gerade naheliegend.

Ostfeld: Rand- und andere Bedingungen

Wer das Gebiet kennt, dem dürfte es schwer fallen, sich hier einen neuen Stadtteil vorzustellen, zumal einen, der den zuvor zitierten Ansprüchen an ein zukunftsfähiges Stadtquartier entspricht.

Die - im wörtlichen Sinne - Randbedingungen des Plangebietes bieten keine Orientierung für eine Bebauung: im nördlichen Bereich Kalkofen der Südfriedhof und der gleichnamige ehemalige Steinbruch, im südlichen Ostfeld das Deponiegelände und Fort Bieler.

Eine Anbindung an städtische Strukturen – Erbenheim – wird durch die B455 unterbrochen, Kalkofen und Ostfeld sind durch die A671 getrennt.

Zudem liegen nach den geltenden Raumordnungsplänen[5, 6, 7] diverse Wirkfunktionen und Schutzgüter auf dem Gebiet. Der Landschaftsplan[7] bewertet deren Bedeutung mit dem Kriterium „Raumwiederstand“ (Punktesystem zur Gewichtung der Vorranggebiete – je mehr Punkte desto höher die Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen und Beeinträchtigungen) von mittel bis sehr hoch. Besonders hervorzuheben ist danach die Bedeutung des Gebietes für den Arten- und Biotopschutz sowie das Stadtklima.

Die Freiflächen im Wiesbadener Stadtgebiet unterliegen der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung[8]. Das Wäschbachtal ist als Zone 1 ausgewiesen – ökologisch besonders bedeutsame Flächen für den Biotop- und Artenschutz sowie für den Gewässer- und Klimaschutz, die gesamte Fläche des Kalkofens und der freie Bereich außerhalb des Deponiezaunes im Ostfeld als Zone 2, die für alle übrigen Flächen gilt.

Wegen des Militärflughafens in Erbenheim sind Flugschneisen und Höhenbegrenzungen zu berücksichtigen.

Für den Verfasser nicht deutlich wurde die Einordnung des Vorhabens in die laufenden Untersuchungen zum Stadtentwicklungskonzept **WISEK 30+**[9], das als Basis für die Siedlungsentwicklung und die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dienen soll. Auf der dazu durchgeführten Bürgerveranstaltung am 10.11.2017 wurde das Gebiet nur unkonkret als Impulsraum bezeichnet. Das Konzept wurde am 17.04.2018 vom Magistrat beschlossen und muss noch von den Stadtverordneten bestätigt werden. Die Ergebnisse sollen im Sommer in einer Ausstellung öffentlich präsentiert werden.

Wie könnte eine Bebauung aussehen?

Für die voraussichtlich im Bereich Kalkofen vorgesehene Wohnbebauung braucht es eine umfangreiche Infrastruktur, wenn der oben dargestellte Anspruch an ein zukunftsfähiges städtisches Quartier realisiert werden soll. Zu Straßen, Wegen und Plätzen kommen technische Anlagen, Einrichtungen für Handel, Dienstleistungen und Handwerk, soziale Einrichtungen und evtl. Freizeit-/Kultureinrichtungen und Sportanlagen hinzu.

Wenn nicht die gesamte Fläche bebaut werden soll, erfordert dies eine hohe bauliche Dichte.

Der geltende Regionalplan Südhesssen[5] sieht für neue Wohngebiete in Großstädten grundsätzlich eine Dichte von 60 Wohneinheiten (WE) und mehr je Hektar vor. Für die angestrebten 8.000 - 12.000 Einwohner (EW) ergeben sich danach Flächengrößen von 44,4 ha - 66,7 ha, basierend auf der Annahme der SEG von 3 EW/WE und 60 WE/ha.

Die gesamte Fläche des Gebiets Kalkofen beträgt ca. 122 ha; abzüglich ca. 30 ha für den Bereich des ehemaligen Kalksteinbruchs und ebenfalls ca. 30 ha entlang des Wäschbachs, verbleiben 62 ha. Unter Berücksichtigung nicht nutzbarer Flächen sowie von Abstandsflächen zum Steinbruch und zu den umliegenden Straßen reduziert sich die Potentialfläche noch erheblich.

Im Bereich Ostfeld soll auf Flächen, die den Entsorgungsbetrieben der Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW) gehören, ein 50 ha großes Gewerbegebiet entstehen. Auch darüber sind noch keine Details bekannt, allerdings ist denkbar, dass sich dort Firmen ansiedeln, deren Tätigkeit in Zusammenhang mit der benachbarten Deponie steht. Denkbar ist auch, dass es zu dieser Entwicklung keine Bürgerbeteiligung wie für die Wohnbebauung geben wird, weil es sich um ein „privatrechtliches“ Vorhaben (einer stadteigenen Gesellschaft) handelt. Insgesamt hat die ELW im Ostfeld Flächen von zusammen ca. 180 ha erworben, wovon ein Teil für die Erweiterung der Deponie Klasse 1 und der Recyclinganlage (Bestands-B-Plan) vorgesehen sind.

Auch die ersten Überlegungen für die Verkehrsanbindung des Wohn- und Gewerbegebietes sind nicht unproblematisch. Fünf Straßen sollen zu dem neuen Stadtviertel führen, drei würden das Gebiet in Nord-Süd-Richtung bzw. von Osten her durchschneiden, die Anbindung vom Südfriedring aus über die Kriemhildstraße würde den betroffenen Bereich des Wäschbachtals massiv verändern. Überlegt wird zudem, ob eine Anbindung über die Citybahn erfolgen könnte, sofern dieses derzeit für die Stadt zweite bedeutende Projekt realisiert wird.

Die zunächst entscheidenden Fragen?

- Wie hoch sind die von der Stadt zu tragenden Infrastrukturkosten? Eine erste Schätzung geht von 400 bis 500 Mio. Euro aus.
- Wie viel Grundstücksflächen muss die Stadt (an „Investoren“, Bauträger) für die Refinanzierung der Infrastrukturkosten verkaufen?
- In welchem Maße sollen die verkauften Flächen bebaut werden?
- Mit welchen daraus resultierenden Miet-/Kaufkosten für Wohnungen ist zu rechnen?
- Wo genau sollen das Wohn- und das Gewerbegebiet entstehen?
- Welche wesentlichen Planungskriterien gibt es?
- Sollen Gewerbeflächen verkauft werden, um aus dem Erlös die Kosten für die von der ELW geplante Deponieerweiterung (Klasse 1) und der Recyclinganlage zu finanzieren?

Kritik

Grundsätzliche Bedenken gegen das Projekt gibt es bereits von verschiedener Seite: Landwirte verlieren nicht nur dort ihre (teils gepachteten) Äcker, auch bei gerade anstehenden Wohnbauprojekten sind bereits große landwirtschaftliche Flächen verloren gegangen – Hainweg in Nordenstadt (21 ha), Bierstadt Nord (15 ha), Lange Seegewann in Delkenheim (3,7 ha). Auch für die Erweiterung der US-Airbase mussten über 40 ha Ackerland und ökologisch wertvolle Flächen aufgegeben werden, darunter 15 ha, die von der Domäne Mechthildshausen bewirtschaftet wurden.

Die Einwohner von Fort Bieler befürchten neben negativen Auswirkungen auf das Stadtklima und mögliche Beeinträchtigungen durch das neue Gewerbegebiet insbesondere auch einen drohenden Verkehrskollaps für die bereits stark frequentierten Umgebungsstraßen. Denn dass die Einwohner des neuen Stadtteils auch dort arbeiten werden, oder – so eine andere Vision – dass dieser autofrei bleiben wird, daran glaubt zurzeit noch niemand. Eher ist zu erwarten, dass sich Neubürger dort ansiedeln, die in der Rhein-Main-Region arbeiten und auf ihr Auto nicht verzichten wollen.

Wie geht es weiter?

Der HGON-AK begrüßt die Möglichkeit, sich im Dialog mit den Projektverantwortlichen weiter einbringen zu können. Wie immer wird es Abwägungen zwischen den verschiedenen Ansprüchen geben müssen, hier im Wesentlichen der Verlust offener, landwirtschaftlich genutzter, für das Wiesbadener Stadtklima und den Wasserhaushalt des Gebietes bedeutsamer Flächen vs. die Schaffung von Wohnraum und Gewerbeansiedlung sowie der dafür erforderlichen Infrastruktur.

Das Projekt wurde daher bei den Arbeitskreistreffen durchaus kontrovers diskutiert, auch was das Vertrauen in „die Stadt“ und in „die Politik“ angeht.

Zur weiteren Meinungsbildung und für die anstehenden Arbeiten wäre es der Sache dienlich, wenn sich weitere Mitglieder und Interessierte zu diesem Projekt engagieren würden.

Es heißt also, aufmerksam den Planungsfortschritt zu verfolgen, denn das Vorhaben ist politisch gewollt und wird, wenn dem keine rechtlichen Erwägungen entgegenstehen, realisiert werden.

Unter *https://dein.wiesbaden.de/ostfeld* gibt es laufend aktualisierte Informationen und die Möglichkeit zur Kommunikation mit der als Projektentwickler beauftragten SEG.

Verweise

[1] HGON-AK, Positionspapier zu Ostfeld/Kalkofen (Bearb. J. Hübner, Nov. 2017)

[2] Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt; Angenommen anlässlich des Informellen Ministertreffens zur Stadtentwicklung und zum territorialen Zusammenhalt in Leipzig am 24./25. Mai 2007 *https://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/IzR/2010/4/Inhalt/DL_LeipzigCharta.pdf?__blob=publicationFile&v=2*

[3] Inhalte und Ziele der Leipzig-Charta; Quelle: *http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/stadtentwicklung/kurz...*

[4] Ziele für nachhaltige Entwicklung - Bericht 2016, Vereinte Nationen, New York 2016 *https://www.un.org/Depts/german/millennium/SDG%20Bericht%202016.pdf*

[5] Regionalplan Südhessen v. 17.12.2010 (z. Zt. in Überarbeitung)

[6] Flächennutzungsplan für die LH Wiesbaden 2010

[7] Fortschreibung des Landschaftsplan der LH Wiesbaden auf Flächennutzungsplanebene v. 19.11.2014

[8] Verordnung zur Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Wiesbaden“ … vom 24.09.2010

[9] WISEK 30+, *http://www.wiesbaden2030.de*

[10] Am Fort Bieler melden sich erste Kritiker zu Wort, Wiesbadener Tagblatt, 18.11.2017