SCHÖNEFELDER* ZIEGLER LEHNERS*
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT mbB
*FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT

Per Bote
Vorab per E-Mail: Dezernat.IV@wiesbaden.de
Landeshauptstadt Wiesbaden
Herr Oberbürgermeister
Gert-Uwe Mende
Schlossplatz 6
65183 Wiesbaden

München, den 04.07.2022
024-20 Z/mf
(Bitte stets angeben)

Sekretariat RA Ziegler:
Telefon-Nr.:(0 89) 55 29 66 - 130

Satzungsbeschluss der Landeshauptstadt Wiesbaden über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Ostfeld" vom 17.09.2020 hier. Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB)

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Mende,

ich nehme Bezug auf mein Schreiben vom 03.03.2020 und zeige nochmals unter Vollmachtsvorlage an, dass ich [redacted] anwaltlich berate und vertrete.

Gemäß § 215 BauGB rüge ich innerhalb der Jahresfrist nach Bekanntgabe der Satzung gemäß Beschlussfassung vom 17.09.2020 folgende Fehler, insbesondere Mängel des Abwägungsvorgangs:

EIKE SCHÖNEFELDER bis 3/21
BENNO ZIEGLER
DR. ANDREAS LEHNERS
GEORG FISCHER-BRUNKOW
PHILIPP BERGER
XAVER FINKENZELLER

FRIEDASTRASSE 22, D - 81479 MÜNCHEN
S7, S20 HALTESTELLE S-BAHNHOF SOLLN
TEL 089 / 55 29 660, FAX 089 / 55 29 66 200
E-MAIL: kanzlei@rae-schoenefelder.de
HOMEPAGE www.kanzlei-schoenefelder.de
AG MÜNCHEN PR 954 SITZ: MÜNCHEN

STADTSPARKASSE MÜNCHEN
IBAN
BIC
COMMERZBANK
IBAN
BIC

1001379682 (BLZ 701 500 00)
DE37 70150000 1001379682
SSKMDEMM
ANDERKONTO
DE35 70080000 0660014100
DRESDEFF700

A. Unzulässigkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf zwei getrennten und unabhängigen Stadtteilen, Verstoß gegen § 165 Abs. 2 S. 1, 165 Abs. 5 S. 1 BauGB

B. Fehlerhafte Annahme der Erforderlichkeit einer SEM zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnungsstätten, insbesondere Verwendung falschen Zahlenmaterials, § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 Alternative 1 BauGB

C. Fehlende Erforderlichkeit einer SEM zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten - § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 Alternative 2 BauGB

D. Fehlerhafte Annahme der Notwendigkeit einer förmlichen SEM, da Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer fälschlicherweise verneint worden ist - § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB

E. Widerspruch zum Regionalplan und zur Verordnung zur Ausweisung des Landschaftsschutzgebiets „Stadt Wiesbaden“ vom 24.09.2010

F. Keine Gewährleistung einer zügigen Durchführung der Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraums - § 164 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BauGB

G. Weitere Abwägungsfehler: insbesondere

1. fehlerhafte Annahmen zur Entbehrlichkeit einer Schutzzone gegen Fluglärm gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 3 des Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

2. Verwendung fehlerhafter Daten zu den Auswirkungen der Bebauung auf das Klima insbesondere die Kaltluftschneise vom Taunus zur Innenstadt von Mainz

3. fehlerhafte Annahmen zur Erschließungssituation ÖPNV – keine hinreichende Auseinandersetzung mit möglichen Ergebnissen des Bürgerentscheids zur Citybahn am 11.11.2020

A.
Unzulässigkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf zwei getrennten und unabhängigen Stadtteilen, Verstoß gegen § 165 Abs. 2 S. 1, 165 Abs. 5 S. 1 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.09.2020 in abwägungsfehlerhafter Weise angenommen, dass es sich bei dem gemäß § 2 der Satzung abgegrenzten städtebaulichen Entwicklungsbereich um Teile des Gemeindegebiets gemäß § 165 Abs. 2 S. 1 BauGB handelt und bei der Begrenzung des Entwicklungsbereichs den Anforderungen von § 165 Abs. 5 S. 1 BauGB nicht entsprochen.

§ 2 Abs. 1 der Satzung grenzt den städtebaulichen Entwicklungsbereich ab. Danach gibt es einen nördlichen und südlichen Bereich:

> **Die nördliche Begrenzung bildet die B455 (Berliner Straße/Boelckestraße), die südliche stellt die Bundesautobahn A 671 dar. Durch den Entwicklungsbereich verläuft in West-Ost Richtung die A66. Der südlich der A66 liegende Teilbereich Ostfeld wird im Westen vom Deponiegelände der Landeshauptstadt Wiesbaden begrenzt. Der Entwicklungsbereich schließt die Siedlung Am Fort Biehler im Südosten mit ein. Der Bereich „Kalkofen" liegt nördlich der A 66 und wird im Westen von den Dauerkleingärten „Kinzenberg" sowie dem Südfriedhof begrenzt.**

1. Annahmen des Satzungsgebers

In der Begründung der Satzung (Anlage B, S. 36) wird ausgeführt, dass Bereiche des Untersuchungsgebiets Teil eines Gesamtkonzepts seien, um die Entwicklungsziele umsetzen zu können. Hier führt der Satzungsgeber aus, dass auf Grundlage des so abgegrenzten Entwicklungsbereichs sich die Maßnahme zweckmäßig durchführen lasse.

Auf S. 255 unter Gliederungspunkt 6.1 der Anlage A wird wie folgt Stellung genommen:

In Kapitel 5 sind der Entwicklungsprozess des Projekts Ostfeld sowie das Strukturkonzept und die dazu durchgeführten Verfahrensschritte dargestellt.

Auf ca. 450 ha Fläche (ohne die umschließenden Straßen) soll ein neues Wohnquartier für 8.000 bis 12.000 Einwohner und ca. 50 ha Büro- und Gewerbeflächen mit ca. 4.500 Arbeitsplätzen entstehen. Ferner werden die erforderlichen sozialen Einrichtungen, bspw. Kindertagesstätten und Schulen, sowie die notwendige Infrastruktur für den Verkehr und die Ver- und Entsorgung geschaffen. Damit erfüllt der neue Stadtteil nicht nur eine Teilfunktion, vielmehr soll dieser als Maßnahme des Städtebaus komplett funktionsfähig entwickelt werden.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden umfassende Bestandsaufnahmen und Analysen des Gebiets sowie ein Konzept für die gesamte zu entwickelnde Fläche ausgearbeitet. Zusammen mit einer Kostenschätzung für eine mögliche Entwicklungsmaßnahme, wird eine einheitliche Vorbereitung der städtebaulichen Maßnahme gewährleistet. Das Gesamtprojekt besteht aus einzelnen Bausteinen, die jedoch als Einheit vorbereitet und aufeinander aufbauend durchgeführt werden (siehe Kap. 6.5.1).

Sowohl das städtebauliche, wirtschaftliche als auch das ökologische Konzept bedürfen in dieser Größenordnung einer integrierten und abgestimmten Gesamtmaßnahme.

Unter Gliederungspunkt 6 der Anlage A führt der Satzungsgeber sodann aus:

6.6 Abgrenzung des Entwicklungsbereichs (§ 165 Abs. 5 BauGB).

Der städtebauliche Entwicklungsbereich ist so zu begrenzen, dass sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen lässt.

Die Frage der sinnvollen und zweckmäßigen Abgrenzung wird im Rahmen der Erstellung der Entwicklungssatzung beantwortet werden. Zum jetzigen Zeitpunkt sind hierfür u. a. die Fragestellungen, ob das Gewerbegebiet B2 und / oder die Siedlung Am Fort Biehler weiterhin Bestandteil der Maßnahme sein sollen, von politischen Zielvorstellungen und Endscheidungen abhängig.

Neben den geplanten Siedlungsflächen sollten auch zusammenhängende Bereiche, die augenscheinlich nicht durch die Maßnahme in ihrer Nutzung geändert werden, Teil der Entwicklungssatzung sein. Ziel ist u. a. die Maßnahmen, die darauf abzielen, die Biotopverbindungen zu stärken oder die Ausgleichsflächen zu bündeln, besser aufeinander abzustimmen.

In der Vorlage zur Entwicklungssatzung wird ein entsprechender Abgrenzungsvorschlag enthalten sein.

2. Tatsächlich gibt es keinerlei Bezug der Flächen im Norden (Kalkofen, Gewerbe – Standort des BKA) und dem südlichen Bereich Ostfeld (Wohnen/Gewerbe).

   - Diese Bereiche werden durch die 6-spurige BAB A66 getrennt, im Bundesverkehrswegeplan ist bereits der 8-spurige Ausbau vorgesehen, dieser wird vom Bundesverkehrsministerium gefordert.
   - Parallel zur Autobahn trennt die Bereiche die zweigleisige ICE-Strecke in einem bis zu 15 m tiefen Gleisbett mit 60 m breiten Gräben.
   - Das extensive Landschaftsschutzgebiet „Unteres Wäschbachtal" mit dem Wasserkörper des Wäschbachtals scheidet die Bereiche genauso wie die Regionalbahn von Wiesbaden nach Niederhausen.

3. Nach den Vorstellungen des Plangebers soll im Norden ausschließlich das BKA angesiedelt werden, während im südlichen Bereich Wohnen und lediglich kleinteiliges Gewerbe vorgesehen ist.

Anlage 1: Presseinformation der Stadt Wiesbaden vom 13.08.2020
„Zusammen für einen zentralen BKA-Neubau in Wiesbaden

4. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 03.07.1998, Aktenzeichen 4 CN 2/97 die Anforderungen an die Homogenität des von einer Entwicklungsmaßnahme betroffenen Bereichs wie folgt formuliert:

   - Soll eine Entwicklungsmaßnahme auf voneinander getrennten Teilflächen verwirklicht werden, ist der Gesamtmaßnahmecharakter nur gewahrt, wenn die Teilflächen untereinander in einer funktionalen Beziehung stehen, die die gemeinsame Überplanung und einheitliche Durchführung zur Erreichung des Entwicklungsziels naheliegt (Leitsatz).
   - Das städtebauliche Vorhaben muss insbesondere dem Charakter einer Gesamtmaßnahme haben, die darauf angelegt ist, für einen bestimmten Bereich ein Geflecht mehrerer Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und durchzuführen. Es muss sich also um ein koordiniertes Maßnahmenbündel handeln, das durch eine „flächendeckende und zeitlich geschlossene Plankonzeption für ein exakt umgrenztes Gebiet" verwirklicht werden soll (vgl. …). Das die Gesamtmaßnahme darstellende „Maßnahmenbündel" muss nach Art und Umfang so beschaffen sein, dass Vorbereitung und Durchführung auf das besondere Recht nach §§ 165 ff BauGB angewiesen sind (Rd.-Nr. 11).

5. Die Beschlussfassung des Satzungsgebers genügt diesen Anforderungen nicht, sie beruht auf Abwägungsfehlern. Es wurde der falsche Gebietsumgriff gewählt.

   - Der Satzungsgeber hat sich nicht damit auseinandergesetzt, dass die Bereiche Nord und Süd durch Infrastruktureinrichtungen dergestalt voneinander getrennt sind, dass sie nicht miteinander kommunizieren. Es gibt lediglich eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke im Planbereich. Eine stärkere Trennung als durch eine 8-spurige Autobahn und eine ICE-Trasse, verbunden mit einer Regionalbahn und einem Landschaftsschutzgebiet ist nicht darstellbar.
   - Es fehlt auch jeder innere Zusammenhang zwischen der Ansiedlung einer Bundesbehörde im Norden durch Zusammenlegung von verstreuten Standorten und völlig unabhängig davon einer geplanten Wohnsiedlung mit untergeordnetem Gewerbe südlich von Autobahn und ICE-Trasse.
   - Der Satzungsgeber hat sich nicht mit den Anforderungen der Rechtsprechung an den inneren Zusammenhang der überplanten Bereiche auseinandergesetzt.

6. Der Abwägungsfehler ist kausal für das Abwägungsergebnis.

   Bei Auseinandersetzung mit dem fehlenden inneren Zusammenhang beider Bereiche wäre nicht ein einheitlicher Gebietsumgriff gewählt worden, sondern es hätte eine Entwicklung getrennt durch die BAB 66, die ICE-Trasse und das Wäschbachtal erfolgen und entsprechend beschlossen werden müssen. Beide Bereiche wären nicht in ein einheitliches Entwicklungsverfahren einbezogen worden.

B.
Fehlerhafte Annahme der Erforderlichkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme aufgrund der Notwendigkeit zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohnstätten - § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 Altern. 1 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.09.2020 in abwägungsfehlerhafterweise angenommen, dass der Satzungsbeschluss für die SEM erforderlich sei, da die Summe der in normaler Entwicklung zu schaffenden Wohneinheiten bis 2050 bei lediglich 10.400 liegen würde, während tatsächlich ein Bedarf zwischen 20.000 und 30.000 Wohneinheiten benötigt würde.

1. Die Abwägungsentscheidung ist dokumentiert in der Begründung zur Satzung, Anlage B Seite 22.

1. Erhöhter Bedarf an Wohnstätten

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. Im Ergebnis prognostizieren die Studien übereinstimmend, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden spätestens zum Jahr 2050 rund 300.000 Einwohner haben wird. Das Amt für Statistik und Stadtforschung geht davon aus, dass dieser Wert bereits 2025 erreicht wird. Aktuell (31. Januar 2020) umfasst die Bevölkerung in Wiesbaden knapp 291.000 Einwohner.[5]

Basierend auf den Bevölkerungsprognosen wurde der quantitative Wohnungsbedarf gutachterlich ermittelt. Die vorstehend erwähnten Prognosen gehen davon aus, dass bis zum Jahr 2050 zwischen 20.000 und 32.000 Wohneinheiten benötigt, aber nur 10.400 Wohneinheiten[6] geschaffen werden. Das IWU leitet daraus ein Wohnraumdefizit bis 2050 von 20.900 Wohneinheiten ab. Die empirica AG prognostiziert bis zum Jahr 2050 ein Wohnraumdefizit von 11.100 Wohneinheiten. Selbst durch die Realisierung des Ostfeldes mit ca. 4.000 – 6.000 Wohneinheiten hat Wiesbaden weiterhin einen Bedarf an Wohnraum, der anderweitig im Stadtgebiet zu decken ist.

2. Die Annahmen sind unzutreffend sowohl Zuzug nach Wiesbaden, als auch die Zahl der notwendigen Wohnungen beruhen auf falschen statistischen Auswertungen.

Anlage 2: Abhandlung des BUND zum geplanten Wohngebiet „Ostfeld" vom Februar 2022

Ich mache mir die Ausführungen des BUND zu Eigen und zum Bestandteil dieses Schriftsatzes.

3. Kausalität der fehlerhaften Annahmen für das Abwägungsergebnis:

Wäre mit zutreffenden Zahlen gearbeitet worden, so hätte die Stadtverordnetenversammlung nicht einen Bedarf von 20.000 bis 32.000 Wohnungen zu Grunde gelegt. Jedenfalls wäre die Ermessensentscheidung – Bejahung einer SEM und damit von Enteignung – aufgrund des nicht vorhandenen Bedarfs von 20.000 bis 32.000 Wohnungen anders ausgegangen. Entweder wäre der Satzungsbeschluss abgelehnt oder der Gebietsumgriff verkleinert worden.

C.
Fehlerhafte Annahme der Erforderlichkeit der SEM zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten - § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 Altern. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.09.2020 in abwägungsfehlerhafterweise angenommen, dass der Satzungsbeschluss für die SEM erforderlich sei, da anderenfalls ein Bedarf an Gewerbeflächen von 85 ha bis 2050 nicht gedeckt werden könne. Dies sei Voraussetzung für die Senkung der in Wiesbaden überdurchschnittlich hohen Arbeitslosenquote.

1. Sachverhalt

a) Annahmen des Satzungsgebers

Im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen zu einem städtebaulichen Entwicklungsbereich in Wiesbaden (Anlage A) wird eine Gewerbefläche nördlich der BAB A 66 und der ICE-Trasse mit B 1 bezeichnet und mit einer Fläche von 26,5 ha hinterlegt. Im Südwesten wird ein Gewerbegebiet B 2 mit einer Fläche von 31,5 ha dargestellt und der Planung zu Grunde gelegt. Auf Basis dieses Planungskonzepts begründet der Abschlussbericht unter Ziffer 7, Seite 302, den Nachweis des öffentlichen Interesses wie folgt:

> **Die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dient nach den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung der Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, sodass das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert.**

Auf Seite 259 unter Gliederungspunkt 6.3.1.2, Anlage A, wird ausgeführt, Ziel der Entwicklungsmaßnahme sei es, Flächen für Gewerbetreibende bereitzustellen, die derzeit in Industriegebieten angesiedelt sind, jedoch ohne Weiteres verlagert werden könnten, um hierdurch Platz für nachfolgende Nutzungen zu ermöglichen, welche wiederum nur in Industriegebieten angesiedelt werden können. Die Vorstellung des Satzungsgebers war es mithin, derzeit in Industriegebieten emittierende Gewerbegebiete verlagern zu können.

Auf Seite 16, Satz 1 der Begründung zur Satzung, betont der Satzungsgeber, dass neue Arbeitsplätze auf der 26,5 ha umfassenden Gewerbefläche, also B 1, geschaffen werden sollen. Auf Seite 24 wird dann die bereits als Anlage 1 thematisierte Verlagerung des BKA angesprochen, das in B 1 angesiedelt werden soll.

Auf Seite 15, Gliederungspunkt II. 1., des Bescheides über die Zielabweichung wird der Bedarf des BKA mit rund 27 ha, also den gesamten Bereich B 1 umfassend, beschrieben:

> *„Im Bereich nördlich der Bundesautobahn BAB 66 soll eine rund 27 ha große Gewerbefläche als Behördenstandort für das Bundeskriminalamt entstehen."*

Auf Seite 24 der Anlage B, der Begründung zur Satzung, wird die Notwendigkeit für einen SEM-Beschluss unter dem Gesichtspunkt des § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 Altern. 2 BauGB wie folgt begründet:

> **Die Flächenbedarfsprognose 2040 der empirica AG für die Landeshauptstadt Wiesbaden prognostiziert für den Zeitraum 2020 bis 2050 einen Gewerbeflächenbedarf von 85 ha. Der höchste Zuwachs wird bei den „stehenden Berufen" im Bereich der Dienstleistungen, der Gastronomie und der Pflege erwartet. Bis zum Jahr 2040 steigt z.B. der Beschäftigungsanteil in der Wirtschaftsgruppe „Sonstige Dienstleister, Erziehung und Gesundheit" weiter an und wird sich von ursprünglich 27,5 % auf 29,4 % erhöhen. Den höchsten Zuwachs prognostiziert empirica in der Wirtschaftsgruppe des Finanzwesens, den Versicherern, den Unternehmensdienstleistern und im Grundstücks- und Wohnungswesen. Hier steigt der Beschäftigtenanteil bis 2040 voraussichtlich von 17,7 % auf 21,6 %.**
>
> **Die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, betrug im März 2019 6,6 %.[8] Das ist zwar gegenüber der Quote aus dem Vorjahr eine Verringerung von 0,7 Prozentpunkten, liegt jedoch weit über den Zahlen aus den Nachbarstädten (Mainz: 5,4 %; Darmstadt 4,9 %; Frankfurt 5,1 %). Vor dem Hintergrund des geringen Angebots an Gewerbeflächen besteht die Notwendigkeit, neue Gewerbeflächen zu entwickeln, damit die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und somit von Arbeitsplätzen geschaffen werden. Nur so kann es gelingen, die Arbeitslosenzahl zu verringern.**

Gemäß Seite 36 der Begründung wurde das Gewerbegebiet B 2 aus dem Umgriff des Entwicklungsgebietes herausgenommen, da dort natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig seien und die Fläche ohnehin im Eigentum der Stadt Wiesbaden stünde und es deshalb nicht dem Instrument der SEM bedürfe.

Die Stadtverordnetenversammlung hat sich mithin gegen die Einbeziehung von B 2 entschieden. Damit kann südlich der A 66 nur noch nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden, das neben den Wohngebäuden zulässig ist.

Durch Verlegung der BKA werden Gewerbeflächen im Stadtgebiet Wiesbaden in der Größenordnung von über 20 ha frei, die als Büroflächen genutzt werden können.

Die Corona-Pandemie hat es bereits im Jahre 2020 zu einer deutlichen Reduzierung des Bedarfs an Büroarbeitsplätzen und Verlagerung von Arbeitsplätzen in das Home-Office zwischen 30 % und 50 % der Arbeitnehmer geführt. Die R+V, einer der größten Arbeitgeber in Wiesbaden, hat deshalb seinen Mitarbeitern angeboten, an 4 Tagen die Woche im Home-Office zu arbeiten.

Anlage 3: Abhandlung des IFU-Instituts „Home-Office im Verlauf der Corona-Pandemie" vom Juli 2020, insbesondere Abbildung 2, Seite 6, und Abbildung 3, Seite 7

Anlage 4: „R+V: Startschuss für hybride Arbeitswelt", Oktober 2021

2. Der Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung leidet unter verschiedensten Gesichtspunkten an Abwägungsfehlern.

   - Es wird nicht berücksichtigt, dass die Vorstellung des Satzungsgebers, nämlich eine Verlagerung von emittierenden Gewerbebetrieben, ausgeschlossen ist. Die gesamte nördliche Gewerbefläche wird vom BKA in Anspruch genommen, die Gewerbefläche B 2 ist weggefallen. Da im südlichen Bereich eine Wohnsiedlung entsteht, ist dort nur die Ansiedlung von ungeordneten, nicht störenden Gewerbe möglich. Solches Gewerbe aus Industriegebieten kann hier nicht angesiedelt werden.

- Der Satzungsgeber hat bei seiner Flächenbetrachtung nicht berücksichtigt, dass Büronutzungen, für die nach der Ansicht des Satzungsgebers ein besonderer Bedarf besteht, in die freiwerdenden Flächen des BKAs angesiedelt werden kann.

- Der Satzungsgeber hat ausgeblendet, dass aufgrund der Corona-Pandemie und der dadurch entstandenen hybriden Arbeitswelt der Platzbedarf für Büros deutlich gesunken ist.

- Der Satzungsgeber berücksichtigt zudem nicht, dass im Gebiet B 1 keine neuen Arbeitsplätze geschaffen werden, da lediglich das BKA seine bisherigen Standorte konzentriert und dorthin verlagert.

3. Die Abwägungsfehler haben sich ursächlich auf das Abwägungsergebnis ausgewirkt. Hätte der Satzungsgeber erkannt, dass der Bedarf an Büroflächen durch die Pandemie bis zu 50 % gesunken ist und sich damit auseinandergesetzt, dass die Verlagerung des BKA keine neuen Arbeitsplätze schafft, so wäre die besondere Dringlichkeit, die notwendig ist, um die ultima ratio einer SEM zu bejahen, nicht bejaht worden.

D.
Fehlerhafte Bejahung der Voraussetzungen von § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.09.2020 in abwägungsfehlerhafter Weise angenommen, dass die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen verfolgten Zwecke mangels Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht im Einvernehmen bzw. mit den Mitteln städtischer Verträge gelöst werden können.

Das Abwägungsergebnis basiert insbesondere auf 4 fehlerhaften Annahmen:

- Der Satzungsgeber ist von einem falschen Wertermittlungsstichtag ausgegangen (1.).

- Der Satzungsgeber hat nicht beachtet, dass § 169 Abs. 4 BauGB für landwirtschaftliche Grundstücke der Preis von Bauerwartungsland zu bezahlen ist (2.).

- Der Satzungsgeber hat in fehlerhafter Weise angenommen, dass die Eigentümer nicht mitwirkungsbereit seien (3.).

- Den betroffenen Landwirten wurden keine Tauschflächen angeboten (4.).

1. Fehlerhafte Annahme des Wertermittlungsstichtages 02.07.2014

Der Satzungsgeber ist in fehlerhafter Weise davon ausgegangen, dass Wertermittlungsstichtag der 02.07.2014 sei, da dies dem Tag vor der Pressemitteilung im Wiesbadener Kurier entspricht und in dieser Pressemitteilung die Entwicklungsabsicht für das Gebiet dergestalt angekündigt worden sei, dass dies zum Einfrieren der Bodenpreise geführt habe.

- Zur Rüge des Abwägungsfehlers nehme ich Bezug auf die Ausführungen des Kollegen Haldenwang für das Land Hessen, vgl. Anlage F, Seite 10 ff.

Zu Unrecht stützt sich die Stadt auf Urteile des OLG Frankfurt vom 16.06.2016 (Az. 100 U 1/14 (Baul)) und 26.03.2007 (Az. 100 U 5/96 (Baul)).

Das OLG Frankfurt stellt folgenden Rechtssatz auf:

> *„§ 153 Abs. 1 S. 1 BauGB, der gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 6 BauGB hinsichtlich der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen im Rahmen städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen Anwendung findet, stellt eine besondere gesetzliche Ausprägung dieser Vorwirkungsgrundsätze dar ... Danach ist Qualitätsstichtag im Sinne des § 4 Abs. 1 ImmoWertV grundsätzlich der Zeitpunkt, an dem sich die Aussicht auf die Entwicklungsmaßnahme, ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung auf den Grundstücksmarkt auszuwirken begann. Von diesem Zeitpunkt wird die qualitative Weiterentwicklung des Grundstücks normativ abgeschnitten und zwar unabhängig davon, ob es im Einzelfall zur Enteignung kommt oder nicht. Der „historische Zustand" des Grundstücks zu diesem Zeitpunkt ist Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswertes."*

Die Bestimmung des Qualitätsstichtages setzt voraus, dass Aussicht auf Erlass einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bzw. deren Einleitung besteht. Demgemäß ging das OLG Frankfurt in der Entscheidung vom 16.06.2016 von folgendem Sachverhalt aus:

> *„Im Bereich Y soll ein rund 20 ha großes Areal abschnittsweise für eine Wohnbebauung erschlossen werden. Zu diesem Zweck soll eine städtebauliche Gesamtkonzeption für das Areal zwischen X und dem Baugebiet W erarbeitet werden, teilte Bürgermeister M während der Sitzung mit. Die Vorentwürfe, die von 3 Planungsbüros erstellt werden, sollen laut M Mitte Februar 2000 vorliegen. Vom Zweckverband Raum O1 war das Gebiet bereits 1993 als Wohnentwicklungsschwerpunkt ausgewiesen worden. Um die Ziele angesichts der Vielzahl der Grundstückseigentümer in einem „überschaubaren Zeitraum" verwirklichen zu können, soll der Boden nun im Zuge einer sogenannten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geordnet werden."*

Die vom OLG Frankfurt entschiedenen Sachverhalte unterscheiden sich grundlegend von denjenigen des Presseartikels vom 02.07.2014. In beiden Presseberichterstattungen, die den Entscheidungen des OLG zu Grunde lagen, wurde ausdrücklich das Instrument der SEM genannt, während die Stadt Wiesbaden lediglich berichtet, dass 270 ha Grund erwerben konnten und in diesem Bereich eine Bebauung entstehen soll.

Auch die Stadt Wiesbaden ging nicht von einem Einfrieren der Bodenqualität aus. Noch mit Schreiben vom 24.04.2015 wurde dem Eigentümer Dr. Andreas Ruppert der Grundstücke Flur 46, Flurstück 194 der Gemarkung Wiesbaden nicht nur ein Kaufpreis von € 10,00 angeboten, sondern darüber hinaus eine Nachbesserung in Höhe von € 120,00, wenn das Grundstück innerhalb der nächsten 8 Jahre mit Wohnbebauung überplant würde.

Anlage 5: Schreiben des Magistrats der Stadt Wiesbaden vom 24.04.2015 an Dr. Andreas Ruppert

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.07.2014 sich ausschließlich auf den Erwerb des Dyckerhoffgeländes bezog und nicht auf weitere Entwicklungen. Der Gutachterausschuss, dessen Bewertung der Satzungsgeber folgt, legt der Beschlussfassung eine Bedeutung zu Grunde, die nicht den Vorstellungen der Stadtverordneten entsprach.

Erst der Einleitungsbeschluss vom 29.06.2017 führte, wenn überhaupt, zu einem Einfrieren der Bodenqualität.

Auch die Veröffentlichung in der Immobilienzeitung vom 23.02.2017 hat nicht die Qualität, die nach den Urteilen des OLG Frankfurt notwendig ist,

um die sichere Erwartung der Durchführung einer förmlichen SEM zu erfüllen.

Anlage 6: Auszug aus der Immobilienzeitung vom 23.02.2017

Stichtag für die Qualitätsfestschreibung ist mithin der 29.06.2017. Aufgrund der Erwartung des Marktes nach Veröffentlichung in der Immobilienzeitung vom 23.02.2017 handelt es sich bei den betroffenen Grundstücken um Bauerwartungsland.

Da die Stadtverordnetenversammlung diese Qualität aufgrund des fehlerhaften Gutachtens des Gutachterausschusses vom 18.07.2017 zu Grunde gelegt hat, ist die Abwägungsentscheidung fehlerhaft. Hätte die Stadtverordnetenversammlung als Qualität Bauerwartungsland zu Grunde gelegt, so wären aufgrund der mit der Maßnahme verbundenen Kosten eine andere Abwägungsentscheidung getroffen worden.

2. Annahme von Bauerwartungslandqualität für landwirtschaftliche Grundstücke im SEM-Bereich, § 169 Abs. 4 BauGB

Ich nehme Bezug auf mein Schreiben vom 03.03.2020 an die Stadt Wiesbaden und verweise zur Vermeidung von Wiederholungen vollumfänglich auf die dort gemachten Ausführungen.

Anlage 7: Schreiben RAe Schönefelder Ziegler Lehners vom 03.03.2020

In fehlerhafter Weise ist der Satzungsgeber den Ausführungen nicht gefolgt und stützt sich bei der Höhe der Angemessenheit der angebotenen Kaufpreise auf die Ausführungen des Gutachterausschusses vom 18.07.2017.

Den Ausführungen von Prof. Wolff kommt nach dessen Berufung an das Bundesverfassungsgericht noch größere Bedenken zu.

Der Abwägungsfehler hat sich kausal auf das Abwägungsergebnis ausgewirkt. Wäre die Stadtverordnetenversammlung von zutreffenden Bodenwerten für landwirtschaftliche Grundstücke ausgegangen, so wäre weder die Voraussetzung des § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB noch die des § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BauGB bejaht worden, denn mangels Finanzierbarkeit ist die zügige Durchführung der Maßnahme nicht gewährleistet.

3. Der Satzungsgeber hat die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer in fehlerhafter Weise verneint

Noch am 13.09.2020 hat sich mein Mandant und auch andere Eigentümer an die Stadt Wiesbaden gewandt und ausdrücklich ihre Kooperationsbereitschaft erklärt.

Anlage 8: Schreiben des Herrn Dr. Schaab vom 13.09.2020 an die Stadt Wiesbaden

Der Satzungsgeber ging jedoch von fehlender Mitwirkungsbereitschaft beim Satzungsbeschluss aus. Diese fehlerhafte Annahme ist ursächlich für die Bejahung der Voraussetzungen von § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB. Wäre die Mitwirkungsbereitschaft erkannt worden, wäre nicht die Ultima ratio einer förmlichen SEM als Satzung beschlossen worden.

4. Kein Angebot von Tauschflächen zur Vermeidung einer förmlichen SEM-Maßnahme

Die Begründung zur Satzung führt auf Seiten 20/21 aus, dass eine Mehrheit von Landwirten angegeben habe, dass eine Existenzgefährdung drohen könnte. Sodann wird ausgeführt:

> *„Hierzu haben die landwirtschaftlichen Pächter bzw. die Landwirte durchweg bekundet, dass sie unter der Bedingung adäquates Tauschland zur Verfügung zu bekommen, mitwirkungsbereit sind."*

Den Landwirten wurde aber kein adäquates Tauschland zur Verfügung gestellt. Es wurde noch nicht einmal der Versuch unternommen, entsprechendes Tauschland anzubieten. Erst wenn ein angemessenes Angebot für Tauschland abgelehnt wurde, können die Voraussetzungen des § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB bejaht werden. Mithin hat die SEG nicht die notwendigen Maßnahmen unternommen, um die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen herbeizuführen. Auf der falschen Annahme, dass die SEG die notwendigen Maßnahmen eingeleitet hat, beruht der Satzungsbeschluss. Er ist deshalb abwägungsfehlerhaft.

E.
Widerspruch zum Regionalplan – Anforderung an Zielabweichung mit Annahmen in Satzungsbeschluss nicht vereinbar/Widerspruch zur Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden"

1. Keine Vereinbarkeit der Annahmen des Satzungsbeschlusses vom 17.09.2020 mit den Anforderungen an die Zielabweichung im Regionalplan Südhessen

Noch im Ausgangspunkt zutreffend hat der Satzungsgeber erkannt, dass Durchführung des Maßnahme die Genehmigung der Zielabweichung durch die Regionalversammlung notwendig ist. Der Satzungsgeber ist davon ausgegangen, dass er die Forderungen der Regionalversammlung zur Zielabweichung dergestalt umsetzen kann, dass die Anforderung der Zügigkeit der Durchführung gemäß § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BauGB erfüllt werden kann. Dies ist jedoch nicht der Fall.

- Nach Ziffer VI des Tenors muss für die beiden Bereiche der Entwicklungsmaßnahme der Schienenanschluss geplant, hergestellt und in Betrieb genommen worden sein. Dem steht jedoch der Bürgerentscheid zur Citybahn vom 01.11.2020 entgegen. Danach hat sich die Bürgerschaft der Stadt Wiesbaden in deutlicher Mehrheit gegen einen Schienenanschluss in das SEM-Gebiet ausgesprochen. Eine entsprechende Umsetzung ist daher ausgeschlossen.

- Nach Ziffer VII des Bescheids ist für den 50 ha großen Bereich des Vorranggebiets Landwirtschaft eine konkrete Bestandsbetroffenheitsanalyse durchzuführen. Vor Genehmigung der Neuaufstellung und Änderung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Wiesbaden den Nachweis zu führen, dass die Existenzsicherung der betroffenen Landwirte gewährleistet ist. Für die Existenzsicherung fehlt heute jeder Anhaltspunkt.

Beide Gesichtspunkte kann die Stadt Wiesbaden auf absehbare Zeit nicht umsetzen. Wäre sich der Satzungsgeber im Zeitpunkt der Abwägungsentscheidung darüber im Klaren gewesen, dass für die Zustimmung zur Zielabweichung Anforderungen aufgestellt werden, die nicht erfüllt werden können, so wäre der Satzungsbeschluss nicht in der Form erfolgt.

2. Die Landschaftsschutzverordnung „Stadt Wiesbaden" steht der baulichen Entwicklungsmaßnahme entgegen, denn sie verbietet gemäß § 4 i. V. m. § 6 Abs. 1 sämtliche Handlungen, die den Charakter des Gebiets verändern, oder das Landschaftsbild beeinträchtigen bzw. dem Schutzzweck zuwider laufen. Dies ist bei jeder Art von Bebauung der Fall. Zum Zeitpunkt des Satzungserlasses standen die Verbote der Landschaftsschutzverordnung der Umsetzung der Satzungsziele entgegen. Dies ist heute noch der Fall.

   Hätte der Satzungsgeber erkannt, dass es ungewiss ist, ob die Landschaftsschutzgebietsverordnung im Satzungsbereich aufgehoben wird, bzw. die notwendigen Befreiungen erteilt werden, so wäre der Satzungsbeschluss nicht, jedenfalls nicht im vorhandenen Umgriff gefasst worden.

F.
Keine Gewährleistung einer zügigen Durchführung der Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraums - § 165 Abs. 3 S. 1 NR. 4 BauGB

In abwägungsfehlerhafter Annahme ging die Stadtverordnetenversammlung bei der Beschlussfassung vom 17.09.2020 davon aus, dass die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.

1. Die Begründung zum Satzungsbeschluss, Anlage B, enthält keine Zeitangabe, in der die Umsetzung erfolgen soll, lediglich im Rahmen der Finanzierung, dass über 18 Jahre jährlich über 4 Millionen Euro zu investieren seien. Die Darstellung, wie die zügige Umsetzung erfolgen soll, fehlt. Auch die vorbereitende Untersuchung stellt in Ziffer 6.5 (S. 67 ff) nicht dar, in welchem Zeitfenster ein Abschluss der Maßnahme erfolgen soll, mithin die zügige Durchführung gewährleistet ist.

2. Dies führt zur Abwägungsfehlerhaftigkeit des Satzungsbeschlusses, denn der Satzungsgeber ist von der Erfüllung der Voraussetzung des § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BauGB ausgegangen, obwohl er sich keine hinreichenden Gedanken nach den vorliegenden Unterlagen über das Zeitfenster, das eine komplette Umsetzung der Maßnahme in Anspruch nimmt, gemacht hat.

   Lediglich ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die zügige Durchführung der Maßnahme schon allein deshalb nicht gewährleistet ist, da der Satzungsgeber von einem falschen Zahlenmaterial im Blick auf die Werte, die für die betroffenen Grundstücke anzusetzen sind, ausgegangen ist, zur Vermeidung von Wiederholungen verweise ich auf Ziffer D.

3. Der Abwägungsfehler ist kausal für das Abwägungsergebnis. Hätte sich die Stadtverordnetenversammlung bewusst gemacht, dass für die Erfüllung der Voraussetzungen des § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BauGB die notwendigen Anhaltspunkte fehlen, wäre der Satzungsbeschluss nicht erlassen worden.

G.
Weitere Abwägungsfehler

Ergänzend sind folgende Abwägungsfehler zu rügen:

- Fehlerhafte Annahme der Entbehrlichkeit einer Schutzzone gegen Fluglärm (1.)
- Falsche Annahmen zum Klimaschutz (2.)
- Falsche Annahmen zur Erschließungssituation mit dem ÖPNV (3.)

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.09.2020 in abwägungsfehlerhafter Weise angenommen, dass keine Notwendigkeit einer Schutzzone gegen Fluglärm und damit ein Lärmschutzgutachten für die Airbase der US-Army notwendig ist.

a) Sachverhalt

Die Situation am Flughaben Erbenheim stellt sich wie folgt dar:

- Es dürfen dort 40 Luftfahrzeuge stationiert werden.
- Jährlich sind 20.000 Flugbewegungen zulässig.
- Es ist ein 24 Stunden-Betrieb zulässig.
- Nachttiefflugübungen mit Nachtsichtgeräten sind von Mai bis August von Dienstag bis Freitag bis 00:30 Uhr und in den Monaten Juni und Juli an den gleichen Tagen bis 01:00 Uhr zulässig.
- Die Tatsache, dass am Flughafen Maschinen mit Strahltriebwerken starten und landen, dokumentiert die US-Army unter anderem in einer Powerpoint-Präsentation vom 13.04.2016.

b) § 4 Abs. 1 Nr. 3 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm lautet:

> *„Ein Lärmschutzbereich ist für folgende Flughäfen festzusetzen: Militärische Flugplätze, die den Betrieb von Flugzeugen mit Strahltriebwerken zu dienen bestimmt sind."*

c) Der Satzungsgeber führt auf S. 158 (Gliederungspunkt 3.4 – Flugrouten/Schutzzone/Emissionsschutz) aus, dass Lärmschutzbereiche nicht festzusetzen seien:

Bewertung

Die Anregungen und Hinweise wurden im Strukturplan berücksichtigt.

Die An- und Abflugroute („clear zone" und „accident prevention zone I und II", Abb. 57) wird von Bebauung freigehalten (vgl. Abb. 79). Die Bauschutzhöhen werden in der nachfolgenden Bauleitplanung berücksichtigt.

In Bezug auf die Anregungen und Hinweise zum Fluglärm ist folgendes festzuhalten:

Der Flugplatz Erbenheim ist kein Großflughafen. Die Anzahl der Flugbewegungen liegen nach der im Frühjahr 2012 zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem US-Heereshauptquartier (USAREUR) ausgehandelten Nachtragsvereinbarung zu der geltenden Liegenschaftsüberlassungsvereinbarung bei maximal 20.000 Flugbewegungen pro Jahr. Nach Artikel 3 der EG-Richtlinie 202/49/EG (Umgebungslärmrichtlinie) hat ein Großflughafen ein Verkehrsaufkommen von über 50.000 Bewegungen pro Jahr.

Nach § 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm sind Lärmschutzbereiche bei militärischen Flugplätzen mit einem Verkehrsaufkommen von über 25.000 Bewegungen pro Jahr festzusetzen. Da der Flugplatz Erbenheim diese Schwelle nicht erreicht, ist kein Lärmschutzbereich festgesetzt. Eine Ermittlung der Lärmbelastung wurde daher nicht vorgenommen. Zudem kommt eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen auf dem US-Army Airfield Wiesbaden zu dem Ergebnis, dass bei normaler Auslastung des Flugbetriebes des Erbenheimer Militärflugplatzes der Bodenlärm tagsüber und nachts durch den Autobahnlärm der A66 weitestgehend überdeckt wird, sodass bei normalem Flugverkehr keine höheren Lärmimmissionen spürbar sind.

Zum gegenwärtigen Planungsstand der vorbereitenden Untersuchungen sind keine weiteren Untersuchungen betreffend Fluglärmimmissionen notwendig. Auf das nachfolgende Bauleitplanverfahren, insbesondere § 1 (6) BauGB wird verwiesen.

Obwohl gemäß § 4 FluLärmG der Schutzbereich festzusetzen ist, wird dieser vom Satzungsgeber als nicht notwendig erachtet und darauf aufbauend die Einholung eines Lärmschutzgutachtens verneint.

d) Es ist abwägungsfehlerhaft, sämtliche Vorgaben zum Immissionsschutz anzuwenden. Hätte der Satzungsgeber den Verstoß seiner Entscheidung gegen § 4 FluLärmG erkannt, so hätte er ein Lärmschutzgutachten einholen und einen Schutzstreifen bei der Planungsberücksichtigen müssen. Da dies nicht geschehen ist, folgte der Satzungsbeschluss rechtswidrig und ermessensfehlerhaft.

2. Falsche Annahmen zum Klimaschutz

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.09.2020 in abwägungsfehlerhafter Weise angenommen, dass die geplante Bebauung nicht zu einer Beeinträchtigung der Kaltluftschneise vom Taunus zur Innenstadt von Mainz führt.

a) Sachverhalt

Winde aus dem Taunus strömen über das Ostfeld nach Westen in die Mainzer Innenstadt.

b) Der Satzungsgeber kommt zum Ergebnis, dass die Bebauung zu einer relevanten Abnahme des Kaltluftstroms führen wird. Anlage B S. 33 lautet:

Zunächst steht die derzeitige Klimafunktion des Entwicklungsbereichs der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht entgegen. 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. Diese Klimafunktion wird durch eine Bebauung in Teilbereichen geändert, indem der Abfluss von Kaltluft durch Gebäude verändert und die Produktion von Kaltluft ungefähr auf einem Viertel der Gesamtfläche durch Baumaßnahmen ausfällt. Das Fachgutachten Klima zur baulichen Entwicklung im Gebiet Ostfeld[16] 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. Auch ist eine Beeinträchtigung der Landeshauptstadt Mainz nicht gegeben. Eine relevante Änderung des Kaltluftvolumenstroms ist nur in den angrenzenden Gewerbegebieten prognostiziert. Gewerbegebiete dienen nicht dem Wohnen und gelten in den Nachtstunden nicht als Aufenthaltsräume, sodass eine Änderung der nächtlichen Luftströme in den gewerblich genutzten Gebäuden und Flächen keine bioklimatischen Auswirkungen hat.

Basis der Abwägung ist das Gutachten Geonet vom 20.05.2019.

c) Das Gutachten ist fehlerhaft und unvollständig:

- Das hessische Landesamt für Naturschutz Umwelt und Geologie führt im Schreiben vom 28.09.2020 aus, dass im Projekt KLIMPRAX Stadtklima die geplante Bebauung nicht simuliert wurde, sodass eine Beeinträchtigung der Kaltluftleitbahn-Funktion durch eine geplante

Bebauung mit den Ergebnissen aus dem KLIMPRAX Stadtklima nicht geklärt werden kann.

Anlage 9: Schreiben des hessischen Landesamts für Naturschutz Umwelt und Geologie vom 20.09.2020

Das Gutachten Geo-Net ist auch insoweit fehlerhaft, als es sich nicht mit den Winden, ausgehend vom Taunus, beschäftigt.

Weitere Fehler im Rahmen der Wertung der Folgen der Bebauung für das Klima hat Frau Sabine Maritzen in der Stellungnahme vom 02.07.2022 herausgearbeitet. Um Wiederholungen zu vermeiden mache die Stellungnahme zum Bestandteil dieses Schriftsatzes.

Anlage 10: Ausführungen von Frau Sabine Maritzen zu den Fehlern in der Bewertung der Auswirkungen der Bebauung auf das Klima vom 02.07.2022

d) Hätte der Satzungsgeber erkannt, dass die Klimatologische Stellungnahme des Büros Geo-Net Umweltconsulting GmbH vom 20.05.2019 von falschen Voraussetzungen ausgeht und unrichtig ist, so hätte er nicht zum Ergebnis kommen können, dass eine relevante Abnahme des Kaltluftstroms beschränkt sei und keine weitere zu erwarten ist. Dieser Abwägungsfehler ist kausal für das Abwägungsergebnis.

3. Erschließungssituation für ÖPNV

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.09.2020 in abwägungsfehlerhafter Weise darauf verzichtet, zu berücksichtigen, dass die Citybahn, die die ÖPNV-Anbindung für das Entwicklungsgebiet darstellen soll, keineswegs sicher umgesetzt werden kann, sondern am 01.11.2020 ein Bürgerentscheid erfolgt ist, mit dem die Citybahn abgelehnt und damit keine schienenbasierte ÖPNV-Anbindung mehr möglich ist.

a) Der Satzungsgeber hat keinen Zweifel an der Umsetzung der Citybahn kommentiert:

Im Abwägungsbeschluss Anlage B, S. 16 formuliert der Satzungsgeber wie folgt:

Von Anfang an mitgeplant wird ein Zweig der CityBahn, der zusätzlich sowohl das Gewerbegebiet als auch das neue Stadtquartier durch eine leistungsfähige, schienengebundene ÖPNV-Trasse erschließt.

In der Anlage A, Gliederungspunkt 5.1.13 und 5.8 wird ausgeführt:

Öffentlicher Nah- und Fernverkehr

Das Ostfeld benötigt ein attraktives und leistungsfähiges Netz verschiedener öffentlicher Verkehrsmittel. Die für Wiesbaden geplante CityBahn stellt ein solches dar. Die bisher geplante Trassenführung verläuft parallel zum Rhein aus Richtung Mainz kommend auf der Wiesbadener Straße in Richtung Biebrich. Für die Erschließung des Ostfelds und des Süd-Westen Wiesbadens wird ein Abzweig vorgeschlagen. Dieser biegt von der Wiesbadener Straße auf den Otto-Suhr-Ring ab und soll durch den Grünzug des Gewerbegebiets Petersweg führen. Im weiteren Verlauf könnte die CityBahn das Siedlungsgebiet am Fort Biehler erschließen. In Richtung Norden quert die Trasse das Wäschbachtal und bindet die nördlich angrenzende Gewerbenutzung an. Nachfolgend fährt die CityBahn weiter in Richtung Wiesbaden Südost und trifft im Kernstadtgebiet auf die andere Linie. Diese Linienführung würde somit große Bereich der südöstlich der Kernstadt gelegenen Stadträume verknüpfen und wäre keine reine

Erschließungsmaßnahme für das Ostfeld. Eine solche Linienführung wird derzeit in einer gesonderten Machbarkeitsstudie überprüft.

Im näheren Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Bahn-Haltepunkte unterschiedlicher Ausprägung und Anbindung. Durch eine Verknüpfung der Nutzungsbereiche des Ostfelds über direkte Wegeverbindungen oder einen Anschluss an ein anderes öffentliches Verkehrssystem könnten diese Bahnanlagen für die zukünftigen Bewohner zu einer attraktiven Alternative zum motorisierten Individualverkehr (MIV) werden. Der Bahnhof Wiesbaden-Ost wird durch S-Bahnen in Richtung Mainz und Frankfurt am Main angebunden. Durch das Wäschbachtal führen sowohl die Ländchesbahn in Richtung Niedernhausen und die ICE-Strecke. Hier besteht die Möglichkeit, durch die Neuschaffung von Haltepunkten das Ostfeld regional und national einzubinden. Durch die Lage der geplanten CityBahn-Trasse könnte in diesem Bereich ein wichtiger Umsteigepunkt für den umliegenden Stadtbereich Wiesbadens entstehen. Diese Thematik sollte gerade im Hinblick auf die mögliche Realisierung der Wallauer Spange berücksichtigt werden.

b) Bekannterweise wurde am 01.11.2020 die Citybahn abgelehnt. Die Abstimmung und mögliche Konsequenzen daraus waren bereits am 27.09.2020 bekannt.

Dennoch fehlt jede Auseinandersetzung in der Begründung mit dem Untersuchungsbereich zu den Konsequenzen des Wegfalls der Citybahn bei der ÖPNV-Erschließung des Plangebiets.

c) Auch insoweit muss sich der Satzungsgeber einen Abwägungsfehler vorwerfen lassen. Dieser Fehler ist kausal für das Abwägungsergebnis. Hätte sich die Stadtverordnetenversammlung mit der Möglichkeit auseinandergesetzt, dass eine schienengebunden ÖPNV-Anbindung des Plangebiets ausscheidet, so hätte er sich bewusst machen müssen, dass die Erschließung über den öffentlichen Nahverkehr ausscheidet und damit das Plankonzept nicht umgesetzt werden kann. Es wäre dann nicht zum Satzungsbeschluss gekommen.

4. Abschließend ist ergänzend auf folgende Abwägungsfehler hinzuweisen:

a) Der Satzungsgeber hat eine unzureichende Alternativenprüfung vorgenommen. Statt der Inanspruchnahme der Flächen nördlich der A 66 (B 1) wäre eine Verlagerung des BKA in den Bereich B 2 im Südwesten möglich. Der Satzungsgeber hat sich mit dieser Möglichkeit nicht auseinandergesetzt. Dieser Abwägungsfehler wirkt sich auf das Abwägungsergebnis aus. Denn bei Berücksichtigung dieser Alternativfläche (31,5 ha im Eigentum der Stadt Wiesbaden) hätte auf die SEM-Maßnahme im Norden des Vorhabengebiets verzichtet werden können.

b) Hinzuweisen ist auch darauf, dass sich der Satzungsgeber nicht hinreichend mit den Konsequenzen der Maßnahme für die streng geschützte Art der Feldlerche auseinandergesetzt hat. Diesem Aspekt wurde bei der Abwägung kein hinreichendes Gewicht gegeben.
Dieser Abwägungsfehler wirkt sich auf das Abwägungsergebnis aus. Bei hinreichender Gewichtung dieses Belangs wäre auf die Maßnahme verzichtet worden, jedenfalls ein anderer Gebietszuschnitt gewählt worden.

H.

Ich beantrage deshalb namens und im Auftrag meines Mandanten, die Satzung aufzuheben und gemeinsam mit den betroffenen Eigentümern nach einer einvernehmlichen Lösung zu suchen.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Rechtsanwälte
Schönefelder Ziegler Lehners

für den abwesenden
RA Ziegler

(Ziegler)
Rechtsanwalt

(Dr. Lehners)
Rechtsanwalt

Anlagen
Vollmacht
Anlage 1: Presseinformation der Stadt Wiesbaden vom 13.08.2020
Anlage 2: Abhandlung des BUND zum geplanten Wohngebiet „Ostfeld“ vom Februar 2022

Anlage 3: Abhandlung des IFU-Instituts „Home-Office im Verlauf der Corona-Pandemie“ vom Juli 2020, insbesondere Abbildung 2, Seite 6, und Abbildung 3, Seite 7
Anlage 4: „R+V: Startschuss für hybride Arbeitswelt“, Oktober 2021
Anlage 5: Schreiben des Magistrats der Stadt Wiesbaden vom 24.04.2015 an Dr. Andreas Ruppert
Anlage 6: Auszug aus der Immobilienzeitung vom 23.02.2017
Anlage 7: Schreiben RAe Schönefelder Ziegler Lehners vom 03.03.2020
Anlage 8: Schreiben des Herrn Dr. Schaab vom 13.09.2020 an die Stadt Wiesbaden
Anlage 9: Schreiben des hessischen Landesamts für Naturschutz Umwelt und Geologie vom 20.09.2020
Anlage 10: Ausführungen von Frau Sabine Maritzen vom 02.07.2022