

## Anlage B

### Begründung (§ 165 Abs. 7 BauGB) der städtebaulichen Entwicklungssatzung „Ostfeld“

#### Inhaltsverzeichnis

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b> .....	<b>1</b>
<b>A. VORBEMERKUNG</b> .....	<b>2</b>
<b>B. ANLASS DER PLANUNG</b> .....	<b>2</b>
<b>C. ZIEL DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>D. LANDES- UND REGIONALPLANNERISCHER RAHMEN</b> .....	<b>5</b>
<b>E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN</b> .....	<b>6</b>
I. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 i.V.m. § 169 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	6
II. Ergebnis der Betroffenenbeteiligung gemäß § 137 i.V.m. § 169 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	8
<b>F. VORLIEGEN DER MATERIELL-RECHTLICHEN VORAUSSETZUNGEN DER ENTWICKLUNGSMABNAHME</b> .....	<b>9</b>
I. Entwicklung eines Ortsteils entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde, § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB.....	9
II. Erhöhter Bedarf an Arbeits- und Wohnstätten als qualifiziertes Allgemeinwohlerfordernis, § 165 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB .....	10
III. Subsidiarität, § 165 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB.....	14
IV. Gewährleistung der zügigen Durchführung der Maßnahme in einem absehbaren Zeitraum, § 165 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB .....	16
<b>G. ABWÄGUNG</b> .....	<b>19</b>
1. Spezifisch eigentumsrechtliche Abwägung.....	19
I. Planungsrechtliche Abwägung, § 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB.....	21
<b>H. ABGRENZUNG ENTWICKLUNGSBEREICH § 165 ABS. 5 BAUGB</b> .....	<b>24</b>
<b>I. LITERATURVERZEICHNIS</b> .....	<b>26</b>

## **A. Vorbemerkung**

Die in der vorliegenden Begründung angegebenen Zahlen und Fakten beziehen sich, sofern nicht anders angegeben, auf die im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen (Stand 26. Juni 2019) genannten Quellen. Zur Vermeidung von Redundanzen werden diese Quellen in der Begründung zur Satzung nicht erneut aufgeführt.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit werden die Begriffe „Untersuchungsgebiet“ und „Ostfeld“ synonym zu dem Begriff „Untersuchungsgebiet Ostfeld/Kalkofen“ genutzt, welches Gegenstand des Berichts über die vorbereitenden Untersuchungen ist.

## **B. Anlass der Planung**

In Wiesbaden besteht ein strukturell erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten. Ursachen dafür sind, neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt, die Standortvorteile Wiesbadens in der prosperierenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Hierzu zählen unter anderem der Status als Landeshauptstadt, die Nähe zum Flughafen, die landschaftliche Lage zwischen Taunus und Rhein, der breit gefächerte Branchenmix und die zunehmende Entwicklung als Hochschulstandort.

Die vorliegenden und dem Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen zugrundeliegenden Studien des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU), von der empirica AG sowie der Hessenagentur weisen nach, dass ein erhöhter Wohnbedarf besteht. Dieser wird sich auch in Zukunft sowohl in quantitativer Hinsicht, also der Anzahl der nachgefragten Wohnungen nach, als auch unter qualitativen Gesichtspunkten, also den Wohnpräferenzen nach, noch weiter verschärfen. Wiesbaden besitzt jedoch kaum Potenziale, um die Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Selbst nach Abzug aller Möglichkeiten durch Neuausweisung, Bestands- und Nachverdichtung verbleibt ein Wohnungsdefizit.

Infolge des mangelnden Angebots an Wohnstätten hat sich ein hohes Mietniveau<sup>1</sup> entwickelt. Es ist davon auszugehen, dass das Mietniveau in Zukunft weiter steigen wird. Relevant ist dies u.a. aufgrund der in Wiesbaden vorherrschenden und im Vergleich zum Umland hohen Arbeitslosenquote. Selbst nach einer Beschäftigungsaufnahme reduzieren die hohen Wohnkosten das verfügbare Einkommen oftmals so stark, dass die Betroffenen auf Sozialleistungen angewiesen sind, um ihren Lebensunterhalt bestreiten zu können.

Um dieses Problem zu lösen, bedarf es eines integrierten Ansatzes. Einerseits muss bezahlbarer Wohnraum hergestellt werden, andererseits sind die Voraussetzungen

---

<sup>1</sup> (Statista GmbH, 2020)

dafür zu schaffen, dass Beschäftigungsmöglichkeiten mit existenzsichernden Löhnen entstehen können. Derartige Beschäftigungsmöglichkeiten entstehen insbesondere in den Branchen Arbeitnehmerüberlassung, Gebäudebetreuung, Einzelhandel und Gastronomie, in denen unter anderem SGB II-Leistungsberechtigte eine Beschäftigung finden. Die angebotenen Stellen dieser Branchen reichen in Wiesbaden jedoch nicht aus, um den Bedarf zu decken. Existenzsichernde Löhne werden bspw. in der Industrie gezahlt. Auch in diesem Bereich übersteigt die Nachfrage das Angebot. Hinzu kommt, dass im Stadtgebiet von Wiesbaden derzeit kaum Gewerbeflächen verfügbar sind, um Firmen anzusiedeln. Brachliegende, nicht erschlossene Flächen können demgegenüber in der Regel nur schwer vermarktet werden. Zusätzlich wird für den Regierungsbezirk Darmstadt bis zum Jahr 2030 ein Zuzug von Fachkräften und eine überproportionale Steigerung der Bruttowertschöpfung prognostiziert. Vor allem in den stehenden Berufen, im Bereich Dienstleistung, Gastronomie und Pflege wird bis 2040 ein hoher Zuwachs erreicht.

Auf Grund des erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten bei gleichzeitiger Angebotsknappheit und zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, Wachstumsmöglichkeiten innerhalb der Gemarkungsgrenzen der Landeshauptstadt Wiesbaden ins Auge zu fassen, die auch außerhalb von vorhandenen Siedlungsbereichen liegen. Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 29.06.2017 beschlossen, vorbereitende Untersuchungen im Bereich Ostfeld/Kalkofen zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchzuführen.

### **C. Ziel der Planung**

Ziel der Planung ist es, einen ausgewogenen Mix von Wohnen, Arbeiten, Freiflächen und Biotopflächen herzustellen.

#### **Wohnen:**

Es soll ein großes, innovatives und neues Stadtquartier mit überwiegender Wohn- aber auch mit Gewerbenutzung geschaffen werden („Urbanes Gebiet“), das so konzipiert wird, dass es selbständig funktioniert und eine eigene Identität erhält. Ziel ist es, Wohnraum für 8.000 bis 12.000 Menschen zu schaffen. Das Stadtquartier wird mit einer hohen städtebaulichen Dichte und Nutzungsmischung auf knapp 67,5 ha (brutto) geplant. Ein hoher Anteil von Wohnraum soll für Haushalte mit geringem (geförderter Wohnungsbau) und mittlerem Einkommen (preisgedämpfter Wohnungsbau) zur Verfügung gestellt werden. Durch einen Angebotsmix von bezahlbaren Wohnungen sollen auch Einkommensgruppen berücksichtigt werden, die sich trotz eigener Einkommen keine adäquate Unterkunft in Wiesbaden mehr leisten können. Ebenso sollen Möglichkeiten zur Eigentumbildung auch für untere Einkommensgruppen geschaffen werden.

### **Arbeitsplätze:**

Neue Arbeitsplätze sollen vorrangig auf einer ca. 26,5 ha (brutto) großen Gewerbefläche geschaffen werden. Um eine Nutzungsmischung mit möglichst kurzen Wegen herzustellen, wird das Stadtquartier als urbanes Gebiet entwickelt. Durch eine mischgenutzte Geschossbauweise innerhalb des Stadtquartiers mit Gewerbeeinheiten in den Erdgeschosszonen sollen gezielt Möglichkeiten für die Entwicklung städtischer Strukturen entstehen.

### **Erschließung:**

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht es, das neue Stadtquartier an das übergeordnete Straßennetz anzubinden und Mehrbelastungen auf innerstädtischen Erschließungsstraßen zu vermeiden. Die Erschließung für den KfZ-Verkehr der geplanten Gewerbefläche soll mittels neuer Anschlüsse zur B455 sichergestellt werden. Die Anbindung des Stadtquartiers erfolgt über den Ausbau des bestehenden Anschlusses an die B455 und das Gewerbegebiet Petersweg. Zur Anbindung an das S-Bahnnetz des Rhein-Main-Gebiets wird angestrebt, die „Bauernbrücke“ oder ein Ersatzbauwerk inkl. direktem Bahnsteigzugang am Haltepunkt Wiesbaden-Ost wieder zu errichten. 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.

### **Boden- und Naturschutz:**

Dreiviertel des Gesamtgebiets soll von Bebauung freigehalten werden. Dies gilt insbesondere für wertvolle Biotopflächen zzgl. angemessener Schutzabstände, Luftleitbahnen zzgl. angeschlossener Kaltluftentstehungsgebiete, die für bestehende Wohnstandorte von Bedeutung sind, sowie – überall wo möglich – für die Heckenstruktur am bisherigen Zaun der DBW-Anlage.

### **Grünvernetzung:**

Die Grünvernetzung soll weitgehend gemäß Landschaftsplan erhalten und weiterentwickelt werden. Um einen eigenen Naherholungswert zu schaffen, ist eine durchgehende Grün- und Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. So wird für heutige und zukünftige Wiesbadener sowie für Touristen ein Grünkorridor vom Taunus bis zum Rhein gesichert.

### **Ausgleichsmaßnahmen:**

Notwendige ökologische Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des Gebiets bzw. des gleichen Naturraums erfolgen.

Eine weitere Grundlage der Stadtentwicklung ist das Ziel der Vereinten Nationen, wonach Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten sind. Das Wiesbadener Ostfeld wird sich über einen mittelfristigen Zeitraum

von 15 bis 20 Jahren entwickeln. Daraus folgt, dass der Städtebau des neuen Stadtteils die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen des Jahres 2030 erfüllen muss. Aus diesem Grund werden mit der Entwicklungsmaßnahme folgende Teilziele verfolgt:

- **Klimaschutz & Treibhausgasreduktion:** Ziel ist es, im Ostfeld ein klimaneutrales Leben zu ermöglichen und die unvermeidlichen Klimafolgen zu bewältigen. Hierzu soll die Energieversorgung durch erneuerbare Quellen erfolgen. Darüber hinaus sind energiesparende Bauweisen geplant. Für Baukonstruktionen und die Wärmedämmung sollen u.a. nachwachsende Rohstoffe verwendet werden. Die Baugebiete werden an die unvermeidbaren Klimafolgen angepasst, beginnend mit dem Schutz der Baugebiete vor Hochwasser, der Versickerung und verzögerten Ableitung von Niederschlägen und der Verschattung der öffentlichen Räume bis hin zur Stabilisierung des Kleinklimas in Quartieren über die Frischluftzufuhr und intensive Begrünung. Das Ostfeld muss für einen Paradigmenwechsel in der städtischen Mobilität tauglich sein. Der Bedarf nach Verkehr muss beeinflusst, Wegstrecken verkürzt und die Emissionen der Fahrzeuge verringert werden. Ein wichtiger Baustein wird die Umstellung der Alltagsmobilität auf multimodale Wegeketten und Sharing-Modelle sein.
- **Gesunde Stadt:** Im Ostfeld wird ein Wohn- und Arbeitsumfeld angestrebt, das positiv auf das physische, psychische, soziale und umweltbedingte Wohlergehen der zukünftigen Bewohner und Beschäftigten wirkt. Hierzu werden die Merkmale einer gesundheitsfördernden Quartiersentwicklung definiert. Sie reichen von den verwendeten Baumaterialien über die Qualität des Wohnumfelds und die stressfreie Mobilität bis hin zum Zugang zu gesunden Lebensmitteln. Maßstab für die anzuwendenden Planungsprinzipien ist ein ökologisch ausgewogenes Ökosystem, das sich über Kreisläufe auf lange Sicht selbst erhalten kann.
- **Integrativer und inklusiver Stadtteil:** Ziel ist ein Stadtteil der sozialen Vielfalt und des sozialen Zusammenhaltes. Mit einem Wohnungsangebot, das an alle sozialen Gruppen und Generationen adressiert ist, mit Integrations- und Bildungsangeboten sowie attraktiven öffentlichen Räumen wird das Miteinander im Stadtquartier dauerhaft verankert. Städtebau und Wohnungsbauförderung werden als Einheit gesehen.

#### D. Landes- und regionalplanerischer Rahmen

Als übergeordnete raumordnerische Vorgaben sind der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) und der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (ROP) die relevanten Bezugsebenen.

Im Landesentwicklungsplan ist die Landeshauptstadt Wiesbaden als Oberzentrum eingestuft. Der Geltungsbereich der Satzung ist als agrarischer Vorzugsraum festgelegt.

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gibt den raumordnerischen Rahmen für raumbedeutsame Vorhaben und Investitionen vor. Der Regionalplan beziffert im Textteil die maximale Zuwachsfläche für die Siedlungsentwicklung für die Landeshauptstadt Wiesbaden auf 309 ha und die Gewerbe- und Industrieentwicklung auf 88 ha. Viele Zuwachsflächen stehen für eine Entwicklung jedoch auf absehbare Zeit nicht oder nicht vollständig zur Verfügung, u.a. da einzelne Zuwachsflächen weiterhin vom US Militär in Anspruch genommen werden, wie z.B. der Flugplatz Erbenheim. Nördlich der A66 (Gebiet Kalkofen) und südlich davon ist ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten als Ziel festgelegt. Als Grundsätze sind ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen festgelegt. Südlich der A66 kommen als Ziele Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Regionaler Grünzug, Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Planung) sowie Vorranggebiet Natur und Landschaft hinzu. In unmittelbarer Nachbarschaft ist zudem eine Abfallentsorgungsanlage in Planung festgelegt.

Im 2. Quartal 2018 haben die Vorbereitungen für die Fortschreibung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans begonnen. Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat deshalb mit dem Regierungspräsidium Darmstadt frühzeitig Kontakt aufgenommen, um zu klären, ob die Fortschreibung so zügig erfolgen kann, dass ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich wird. Nach dem aktuellen Zeitplan wird die Fortschreibung jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen, sodass die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich ist, um die zügige Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu gewährleisten. Das Zielabweichungsverfahren soll abgeschlossen sein, bevor die Entwicklungssatzung bekannt gemacht wird (siehe Ziff. 8 der Beschlussvorlage).

## **E. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

### **I. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 i.V.m. § 169 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

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

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

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

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

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

Im Ergebnis zeigt sich, dass der Entwicklung des neuen Stadtteils Ostfeld keine unüberwindbaren Hindernisse entgegenstehen. Wichtige Handlungsfelder, welche im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für eine spätere Entwicklung beim Ostfeld identifiziert wurden, betreffen die Themen Landwirtschaft/ Versiegelung, Klimaökologie/ Lufthygiene, Mobilität/ Erschließung, Entwässerung, Natur- und Artenschutz, Denkmalschutz und Archäologie, Flugrouten/ Schutzzonen/ Immissionschutz, Wasserversorgung und Allgemeine Hinweise. Alle von den Trägern während der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen wurden gewürdigt und abgewogen. Hinweise für das spätere Verfahren wurden ebenfalls gegeben. Diese werden im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme weiter behandelt.

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

## II. Ergebnis der Betroffenenbeteiligung gemäß § 137 i.V.m. § 169 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

Ergebnisse der Betroffenenbeteiligung für die privaten Grundstückseigentümer, welche sich zurückgemeldet haben, waren:

- Die Mehrheit der privaten Eigentümer ist mitwirkungsbereit in Bezug auf den Beteiligungsprozess.
- Die Mehrheit der privaten Eigentümer ist nicht oder nur bedingt (zu einem höheren Wert) verkaufsbereit. Bezogen auf die geplanten Gebiete B1 und das Stadtquartier sind von 47 privaten Grundstücken nur 8 Grundstücke sofort zum Anfangswert verfügbar.
- Die Mehrheit der privaten Eigentümer möchte nicht oder nur bedingt Flächen tauschen.
- Die Mehrheit der privaten Eigentümer möchte nicht oder nur evtl. selbst investieren.
- Die Mehrheit der privaten Eigentümer gibt an, nicht existenzgefährdet zu sein. Eine angezeigte Existenzgefährdung ist im weiteren Verfahren zu überprüfen und Strategien zu entwickeln, diese Gefährdung zu verhindern.

Einen Großteil der Grundstücke im Entwicklungsbereich (85 % der Fläche) besitzen 7 öffentliche Eigentümer<sup>2</sup>. Die zur Umsetzung des Strukturkonzepts wesentlichen Flächenanteile im Entwicklungsbereich hat neben der Landeshauptstadt Wiesbaden die Hessische Landgesellschaft und die BImA. Alle öffentlichen Eigentümer wurden (wie die privaten Eigentümer) im Rahmen der Betroffenenbeteiligung eingebunden. Das wesentliche Ergebnis ist, dass keiner der öffentlichen Eigentümer zu einem Verkauf zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert bereit ist.

Eine besondere Betroffenheit besteht bei den landwirtschaftlichen Pächtern/ Landwirten im Entwicklungsbereich. Aus diesem Grund fanden im Rahmen der Betroffenenbeteiligung vor allem mit den Landwirten viele persönliche Termine statt. Der Grad der persönlichen Betroffenheit der Landwirte hängt im Wesentlichen vom Verlust der bewirtschafteten Flächen ab. Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung wurde von der Mehrheit der Landwirte angegeben, dass eine Existenzgefährdung drohen könnte, wenn sie landwirtschaftliche Nutzflächen im größeren Umfang ohne Ersatzflächen verlieren würden. In den Gesprächen wurde den entsprechenden Landwirten

---

<sup>2</sup> Laut dem Bericht über vorbereitende Untersuchungen (Kapitel 2.4.2) sind ca. 87% der Fläche im Besitz der öffentlichen Eigentümer. Diese Angabe bezieht sich auf das Untersuchungsgebiet, wie es im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen betrachtet wurde und nicht, wie vorliegend, auf den Entwicklungsbereich.



mitgeteilt, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden das Ziel verfolgt, für ihre Flächen, sollten sie in Anspruch genommen werden, angemessenes Ersatzland anzubieten. Hierzu haben die landwirtschaftlichen Pächter bzw. Landwirte durchweg bekundet, dass sie unter der Bedingung, adäquates Tauschland zur Verfügung gestellt zu bekommen, mitwirkungsbereit sind.

Die weiteren betroffenen Nutzergruppen innerhalb des Untersuchungsgebietes haben im Rahmen der Betroffenenbeteiligung zu vielen unterschiedlichen Themen Stellung genommen. Sie sind zum größten Teil mitwirkungsbereit. Für die Firmen und Betriebe sind ggf. individuelle Abfindungs- oder Umsiedlungsstrategien zu entwickeln. So hat z.B. der Katastrophenschutz/Feuerwehr der Landeshauptstadt Wiesbaden mit Ausbildungsflächen im Wäldchen am Fort Biehler eine Liste mit Kriterien übergeben, welche bei der Suche nach einem alternativen Standort zu berücksichtigen sind. Eine Familie pachtet Wohnfläche im Fort Biehler und müsste ggf. umgesiedelt werden. In diesem Zusammenhang ist eine existentielle Betroffenheit gegeben. Die Familie ist sehr kooperativ, so dass eine individuelle Lösungsfindung sehr wahrscheinlich ist.

Die bisherigen Kooperationsansätze werden nach Satzungsbeschluss weiterverfolgt. Hinweise für das spätere Verfahren werden ebenfalls aufgegriffen und im Rahmen der Umsetzung weiter behandelt.

- F. Vorliegen der materiell-rechtlichen Voraussetzungen der Entwicklungsmaßnahme**
- I. Entwicklung eines Ortsteils entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde, § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB**

Gegenstand einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets sein, die – entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region – erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden sollen.

Bereits die Größe des Entwicklungsbereichs mit ca. 447 ha, davon ca. 94 ha für Bauflächen (Stadtquartier und Gewerbegebiet B1), stellt ein Indiz für die örtliche bzw. überörtliche Bedeutung des städtebaulichen Vorhabens dar.<sup>3</sup> Das besondere städtebauliche Gewicht der Maßnahme spiegelt sich unabhängig von ihrer Größe in der beabsichtigten Realisierung eines selbständig funktionierenden Stadtteils wider.<sup>4</sup> Darüber hinaus sollen in dem Stadtquartier vielseitige gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Neben der Wohnnutzung und den gewerblichen Flächen sind soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Nahversorgungsmöglichkeiten vorgesehen. Das

---

<sup>3</sup> Zur Indizwirkung BVerwG, Urteil vom 12.12.2002 – 4 CN 7/0

<sup>4</sup> Siehe auch Kapitel 5 des Abschlussberichts über vorbereitende Untersuchungen

Projekt Ostfeld hat ferner eine hervorgehobene Bedeutung für die Landeshauptstadt Wiesbaden, weil damit dem strukturell erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten begegnet wird.

## **II. Erhöhter Bedarf an Arbeits- und Wohnstätten als qualifiziertes Allgemeinwohlerfordernis, § 165 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Das Wohl der Allgemeinheit erfordert vorliegend die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§ 165 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Insbesondere ist die Maßnahme zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten erforderlich. Ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten im Sinne von § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB liegt vor, weil die Nachfrage das Angebot längerfristig deutlich übersteigt.

### **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.<sup>5</sup>

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<sup>6</sup> 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.

Neben dem quantitativen Wohnraumbedarf gibt es einen qualitativen Wohnraumbedarf. Dieser wurde getrennt nach verschiedenen Zielgruppen ermittelt (junge Haushalte, Single- und Paarhaushalte mittleren und gehobenen Alters, Seniorenhaushalte, Mehrpersonenhaushalte (Familienhaushalte, Wohngemeinschaften)).<sup>7</sup> Für Wiesbaden ist ein deutlicher Mehrbedarf im Bereich der Mehrfamilienhäuser, sowohl zur Miete als auch im Eigentum zu verzeichnen –

---

<sup>5</sup> (Amt für Statistik und Stadtforschung, 2020)

<sup>6</sup> Die Angaben zum Wohnraumpotenzial (10.400 Wohneinheiten) sind Kapitel 6.3.2.9, Tabelle 44, des Berichts über vorbereitende Untersuchungen zu entnehmen. Sie resultieren nicht aus den Studien von IWU und empirica.

<sup>7</sup> Vgl. Kap. 6.3.1.1 des Berichts über vorbereitende Untersuchungen.

insbesondere im bezahlbaren Segment. Die Kostenmiete für freifinanzierte Neubauwohnungen bewegte sich 2019 im Bereich zwischen 12-14 €/m<sup>2</sup>, tendenziell weiter steigend, aufgrund ebenso stetig steigender Bodenpreise. Die Vorteile, welche die Landesprogramme der Wohnraumförderung bieten, reichen nicht aus, um die fehlende Wirtschaftlichkeit bei geförderten Bauvorhaben auszugleichen und erscheinen der Wohnungswirtschaft zunehmend unattraktiv. Die vorbereitenden Untersuchungen identifizieren entsprechend einen überproportionalen Bedarf an gefördertem Wohnungsbau.

Die Datenlage der Sozialverwaltung der Landeshauptstadt Wiesbaden bestätigt den zusätzlichen Bedarf an preiswerten, bezahlbaren Wohnungen, auch für (größere) Familien. Rund 40-50 % der Wiesbadener Haushalte liegen innerhalb der Einkommensgrenzen für den geförderten Wohnungsbau und sind damit den unteren Einkommen zuzuordnen.

Des Weiteren liegt die Zahl der wohnungssuchend registrierten Haushalte in den letzten 5 Jahren relativ konstant auf einem Niveau von ca. 3.060 Haushalten (im Mittel der letzten 10 Jahre). Zusätzlich müssen auch die noch in Gemeinschaftsunterkünften untergebrachten rund 400 Haushalte von Geflüchteten mit SGB II-Bezug als potentiell wohnungssuchend angenommen werden. Somit ergibt sich zusätzlich ein Nachholbedarf, und die stetig hohen Zahlen der wohnungssuchend registrierten Haushalte spiegeln den dringenden Nachholbedarf von Wiesbaden an geeignetem Wohnraum wider.

## **2. Erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten**

Neben dem strukturellen Wohnstättenbedarf besteht auch ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten.

Ein erhöhter qualitativer Bedarf an verfügbaren gewerblichen Grundstücken in Wiesbaden ist bereits jetzt vorhanden, da

- mangels Planungsrecht derzeit kaum eine Auswahl an Gewerbegrundstücken besteht, die den nachfragenden Unternehmen angeboten werden können,
- die Grundstücke mit Planungsrecht oftmals nicht über flexible Zuschnitte und Größen verfügen oder mit Festsetzungen belegt sind, die eine wirtschaftliche Nutzung erschweren,
- bestehende, noch freie gewerblichen Bauflächen oftmals keine leistungsfähige Anbindung an ein übergeordnetes Verkehrswegesystem besitzen.

Der oben genannte Arbeitsstättenbedarf wird sich in Zukunft verschärfen. Laut Hessen-Report 2016 wird in Hessen zukünftig ein insgesamt höheres Wachstum

der preisbereinigten Bruttowertschöpfung erwartet als in allen anderen Bundesländern.

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 %.<sup>8</sup> 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.

Eine Besonderheit unter den Nachfragern nach Gewerbeflächen ist das Bundeskriminalamt (BKA). Das BKA ist bereits in Wiesbaden ansässig, jedoch auf zahlreiche Standorte innerhalb der Stadt verteilt. Gegenwärtig sucht das BKA einen Standort zur Konsolidierung aller Behördenteile auf einer Fläche. Die Flächenanforderungen des Bundeskriminalamts belaufen sich laut Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung auf ca. 14-20 ha. Mit der Entwicklungsmaßnahme Ostfeld werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, diese wichtige Behörde innerhalb der Stadt Wiesbaden zu halten und einer Abwanderung wirksam zu begegnen. Gleichfalls kann dem öffentlichen Bedarf Rechnung getragen werden, dass den Sicherheitsbehörden adäquate Flächen für die Ausübung ihrer Tätigkeit bereitgestellt werden.

### **3. Standortalternativen und Nullvariante**

Es existieren keine vorzugswürdigen Standortalternativen in der Stadt Wiesbaden. Auch die Nichtdurchführung der Maßnahme („Nullvariante“) stellt in Anbetracht des gesteigerten Bedarfs an Arbeits- und Wohnstätten keine Alternative dar.

---

<sup>8</sup> Im Januar 2020 wurden folgende Arbeitslosenquoten gemeldet: Wiesbaden 6,3%, Frankfurt 5,4%, Darmstadt: 5,4%, Mainz: 5,4% ( (Amt für Statistik und Stadtforschung, 2020))

a) Standortalternativen

Die Entwicklung von Wohnbauflächen auf alternativen Standorten im Stadtgebiet von Wiesbaden wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen auf der Grundlage von WISEK 2030+ geprüft. Am ehesten in Betracht käme die Perspektivfläche West. Diese Fläche umfasst nur etwa ein Drittel der Größe des Entwicklungsbereichs. Sie befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage.

Die Perspektivfläche West und das Ostfeld weisen ähnliche Planungswiderstände auf, für deren Überwindung individuelle Lösungen entwickelt werden müssen bzw. müssten. Der Vergleich der beiden Flächen zeigt jedoch, dass der Standort Ostfeld aufgrund seiner verkehrlichen Erschließbarkeit und der naturräumlichen Lage deutlich vorzugswürdig ist.

Das Ostfeld liegt verkehrsgünstig an den vierspurigen Straßen B455 und A671. Darüber hinaus ist insbesondere auch die Anbindungsmöglichkeit der Entwicklungsfläche Ostfeld an die CityBahn zu nennen, durch die eine nachhaltige und zukunftsfähige Mobilität gewährleistet werden kann.

Im Bereich Ostfeld sind derzeit bereits ca. 85 % der zukünftigen Bauflächen in öffentlicher Hand und somit ist nur ein verhältnismäßig geringer Teil an privaten Grundstücksbesitzern von einer Entwicklungsmaßnahme betroffen. Diese Konstellation ist im Stadtgebiet in der Art einmalig.

Weitere alternative Standorte mit ackerbaulichen Nutzflächen u.a. im Süden von Wiesbaden stellen für eine städtebauliche Entwicklung keine Alternative dar, da sie entweder zu klein, nicht ausreichend überörtlich erschlossen oder die Grundstücke überwiegend in privater Hand sind, was eine hohe Anzahl von Betroffenen zur Folge hat.

Es bleibt festzuhalten, dass das Ostfeld eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Wiesbaden besitzt. Die Entwicklung des Ostfeldes ist erforderlich, um den erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten mittelfristig zu decken. Die einzige Fläche, die als Alternative denkbar ist, wäre die Perspektivfläche West. Da eine Entwicklung dieser Fläche jedoch aus zuvor genannten Gründen erschwert ist, bleibt nur die Entwicklung des Ostfelds, um dem Bedarf zügig zu begegnen. Da die im Ostfeld geplanten ca. 4.000 bis 6.000 Wohneinheiten<sup>9</sup> allein aber nicht ausreichen, um den Bedarf an Wohnungen in Wiesbaden zu decken, sind noch weitere Gebietsentwicklungen geboten. Hierfür kommen auch die Flächen in Betracht, die in der Alternativenprüfung be-

---

<sup>9</sup> Die Werte basieren auf der Annahme, dass Wohnraum für 8.000 bis 12.000 Menschen geschaffen wird und in einem Haushalt 2,1 Personen zusammenleben.

trachtet, jedoch unter der zeitlichen Umsetzungsperspektive vorerst zurückgestellt wurden, da eine Aktivierung dieser Flächenpotenziale nur vergleichsweise schwer möglich und sehr zeitintensiv ist.

b) Nullvariante

Die Nichtdurchführung der Maßnahme scheidet in Anbetracht des gesteigerten Bedarfs an Arbeits- und Wohnstätten aus.

Wird eine städtebauliche Entwicklung im Bereich Ostfeld nicht realisiert, bleibt der Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten ungedeckt, was zu einer weiteren Verteuerung der noch unbebauten Wohnbaugrundstücke führt und die Möglichkeit, preisgünstigen Wohnraum bereit zu stellen, weiter verschlechtert. Die weitere Entwicklung Wiesbadens als Oberzentrum würde immens beeinträchtigt, das angestrebte verträgliche und qualitätsvolle Wachstum käme ins Stocken. Das Wohl der Allgemeinheit wäre mittelfristig gefährdet. Wiesbaden könnte zudem sein Ziel, ein attraktiver und stabiler Wirtschaftsstandort zu sein, langfristig verfehlen. Ferner besteht die Gefahr, dass das Bundeskriminalamt an einen anderen Ort - außerhalb von Wiesbaden - verlegt wird, was erhebliche Auswirkungen auf die Landeshauptstadt Wiesbaden insgesamt hätte. Das Bundeskriminalamt hat bereits seinen Bedarf an neuen, zusammenhängenden Gewerbeflächen formuliert und drängt darauf, die Voraussetzungen für ein Zusammenführen aller Standorte durch eine entsprechende städtebauliche Planung zu schaffen. Dieses Ziel wird auch seitens der Landesregierung von Hessen unterstützt.

Da der Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt derzeit für die gesamte Region Südhessen charakteristisch ist, kann der Wohnraumbedarf auch nicht signifikant außerhalb der Stadt gedeckt werden.

### III. Subsidiarität, § 165 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Mit dem Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird die Stadt Wiesbaden in die Lage versetzt, den Bereich des Ostfeldes einheitlich zu überplanen und vielfältige und aufeinander abgestimmte städtebauliche Maßnahmen in einem überschaubaren Zeitraum umzusetzen. Die Ziele und Zwecke, die mit der Entwicklungsmaßnahme erreicht werden sollen, können nicht mit anderen Instrumenten erreicht werden.

Durch klassische Bebauungspläne (Angebotsplanung) bzw. vorhabenbezogene Bebauungspläne wird die Umsetzung städtebaulicher Ziele zur Disposition der Eigentümer gestellt. Der erhebliche Neuordnungs- und Erschließungsbedarf sowie die erforderlichen umfänglichen Bodenordnungsmaßnahmen ließen eine planvolle aufeinanderfolgende Entwicklung bei der gegenwärtigen Eigentümerstruktur nicht zu, die einheitliche und zügige Umsetzung der städtebaulichen Ziele wäre nicht gewährleistet. Der Anwendbarkeit der beiden Instrumente stehen auch die erheblichen, finanziellen

Herausforderungen entgegen. Es wird zwar eine anteilige Kostenbeteiligung Dritter an den Entwicklungskosten wie der technischen und verkehrlichen Erschließung ermöglicht, dennoch hat die Gemeinde einen Großteil der Kosten aus dem Haushalt zu finanzieren und damit selbst zu tragen. Infrastrukturkosten von sozialen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten könnte die Gemeinde nicht über Beiträge refinanzieren und müsste hier Folgekostenverträge mit den Eigentümern aushandeln. Eine hundertprozentige Kostenübernahme wäre jedoch ausgeschlossen.

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

Ebenfalls nicht geeignet zur Entwicklung des Gebiets ist der freihändige Erwerb von der Maßnahme betroffener Grundstücke oder der Abschluss städtebaulicher Verträge, da dies voraussichtlich einen langwierigen Verhandlungsprozess mit den Eigentümern zur Folge hätte und ausweislich der Ergebnisse der Betroffenenbeteiligung auch nicht im erforderlichen Umfang gelingen könnte.

Weitere Instrumente des besonderen Städtebaurechts, wie das Stadtumbaugebiet oder die städtebauliche Sanierungsmaßnahme, kommen nicht in Betracht, da es sich überwiegend nicht um ein bereits besiedeltes Stadtgebiet handelt, das aufgrund seiner städtebaulichen Strukturen Handlungsbedarfe auslöst. Der Geltungsbereich der Satzung besteht größtenteils aus Ackerflächen und Grün-/Freiraumstrukturen. Lediglich die Siedlung Am Fort Biehler würde einen vorhandenen städtebaulichen Siedlungsansatz darstellen, der ggf. Anlass zum Einsatz eines dieser Instrumente sein könnte. Dort lassen sich indes keine hinreichenden Potentiale zur Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsplätze heben, so dass die Anwendung dieses Instruments auch dort ausscheidet. Hier ist vielmehr die Festsetzung eines Anpassungsgebietes geboten, um Anpassungen infolge der Entwicklungsmaßnahme, namentlich der Erschließung, vornehmen zu können. Da die Siedlung Am Fort Biehler jedoch integraler Bestandteil der Gesamtmaßnahme ist, kann sie nicht aus dem Satzungsumgriff herausgelöst werden, ohne die Ablaufsicherheit der Gesamtmaßnahme zu gefährden.

#### **IV. Gewährleistung der zügigen Durchführung der Maßnahme in einem absehbaren Zeitraum, § 165 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB**

Die zügige Durchführung der Maßnahme ist in einem absehbaren Zeitraum gewährleistet. Nach Durchführung aller Verfahrensschritte kann voraussichtlich im Jahr 2027 mit der Herstellung der Erschließung begonnen werden. Eine „zügige“ Durchführung der Maßnahme ist damit - dem Maßstab der Rechtsprechung entsprechend - gewährleistet.

Diese zügige Durchführung wird auch nicht durch das erforderliche Zielabweichungsverfahren, die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet und die erforderliche Finanzierbarkeit der Entwicklungsmaßnahme gefährdet.

##### **1. Zielabweichungsverfahren**

Von besonderer Bedeutung hinsichtlich der zeitlichen Planung ist das aufgrund der Ziele des Regionalplans erforderliche Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG i.V.m. § 8 HLPG. Die mit den für die Regionalplanung zuständigen Mitarbeitern des Regierungspräsidiums Darmstadt geführten Gespräche haben zu der Erkenntnis geführt, dass die bestehenden raumordnerischen Hindernisse mittels eines Zielabweichungsverfahrens überwindbar sind.

Im regionalen Entwicklungskonzept Südhessen des Regierungspräsidiums Darmstadt vom Juli 2019 ist das Entwicklungsgebiet „Ostfeld“ als prioritäre Siedlungspoolfläche enthalten. Die Anforderungen an die Zielabweichung liegen vor. Die Flächen, die vormals als Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten bestimmt waren, werden nicht mehr als Abbaugebiete benötigt, sodass dort eine andere Nutzung realisiert werden kann. Die Siedlungserweiterung ist in einer Weise vorgesehen<sup>10</sup>, in der das raumordnerische Ziel, den regionalen Grünzug möglichst störungsfrei zu erhalten, beibehalten werden kann. Die Bauflächen werden hierzu flächenschonend in den Bereichen geplant, in denen die Themen Luft, Klima und Landschaft/ landwirtschaftliche Nutzung sowie Arten- und Biotopschutz wenig tangiert und Einschränkungen durch Eingriffe möglichst minimiert werden. Im Rahmen des Antragsverfahrens auf Zielabweichung wird dargestellt, dass die vorliegende Planungskonzeption in die regionalplanerische Gesamtkonzeption eingebettet werden kann.

##### **2. Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet**

Ein weiteres gesondert zu betrachtendes Verfahren ist die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG II). Um die im Geltungsbereich der Satzung geplanten Flächen für die bauliche Nutzung aus dem Landschaftsschutzgebiet zu

---

<sup>10</sup> Siehe Ausführungen zum Strukturkonzept unter Kapitel 5.3 des Berichts über vorbereitende Untersuchungen.



entlassen, ist ein Teillöschungsverfahren durchzuführen. Die dafür erforderlichen Voraussetzungen liegen ebenfalls vor: Zweck der Unterschutzstellung der Zone II der Landschaftsschutzgebietsverordnung – zu der auch der Entwicklungsbereich gehört –, ist der Schutz des Landschaftsbildes sowie der Natur- und Artenschutz. Durch die geplanten Bauflächen werden ausschließlich ausgeräumte Ackerflächen in Anspruch genommen, die für den Natur- und Artenschutz nur eine geringe Wertigkeit besitzen. Auch wird das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung zumindest nicht wesentlich beeinträchtigt. Die im Satzungsgebiet verbleibenden Freiflächen sollen als Biotopverbundraum aufgewertet werden. Darüber hinaus stehen Maßnahmen und Handlungen, die dem Gemeinwohl dienen, der Schutzgebietsverordnung nicht entgegen<sup>11</sup>. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgen wird. Entgegenstehende Gründe, die Anlass zu Zweifeln an dieser Annahme begründen könnten, sind auch aus den mit der zuständigen Behörde geführten Gesprächen nicht hervorgegangen.

### **3. Finanzierbarkeit der Entwicklungsmaßnahme**

Die für die zügige Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erforderliche Finanzierbarkeit ist gesichert.

Mittels einer Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 171 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen aufgezeigt, wie hoch die voraussichtlichen Kosten der Gesamtmaßnahme sein werden. Im Rahmen der Trägerbeteiligungen haben die zuständigen städtischen Ämter ihre Bedarfe und teilweise hierzu auch Kostenansätze mitgeteilt. Die Kostenansätze wurden plausibilisiert und in der Regel übernommen, gegebenenfalls aber auch nach oben angepasst. Wurden keine Kostenansätze zur Verfügung gestellt, sind eigene Kostenansätze auf Schätzungen externer Planungsbüros zur Anwendung gekommen. Gleiches gilt für alle übrigen Einzelmaßnahmen, die zur Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme notwendig sind. Lagen keine aktuellen Kostenansätze vor, wurden historische Kostenansätze mittels Baupreisindizes auf das Jahr 2019 fortgeschrieben. Die Ausgaben der Einzelmaßnahmen wurden in 7 Kostengruppen zusammengefasst und den Einnahmen gegenübergestellt<sup>12</sup>. Hierbei wurden zwei Szenarien (Basisszenario und Alternativszenario) betrachtet, die sich hinsichtlich der angenommenen Neuordnungswerte unterscheiden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht des Abschlussberichtes zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde im Zuge der Satzungsvorbereitung dem derzeitigen Planungs- und Erkenntnisstand angepasst und ist in Anlage E [der SV Nr. 20-V-04-0006] dargestellt. Da das Basisszenario als das wahrscheinlichere Szenario angesehen wird, wird nachfolgend nur noch dieses behandelt. Aus

---

<sup>11</sup> § 6 Abs. 2 Verordnung zur Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Wiesbaden“ vom 24.09.2010

<sup>12</sup> Siehe Kapitel 6.5.2, Tabelle 45 des Berichts über vorbereitende Untersuchungen.

Gründen der Transparenz und als zusätzliche Information ist das Alternativszenario aber weiterhin in Anlage E [der SV Nr. 20-V-04-0006] dargestellt. Nach dieser aktualisierten überschlägigen Kosten- und Finanzierungsübersicht entstehen durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Gesamtkosten in Höhe von ca. 632,0 Mio. €. Dem stehen Einnahmen in Höhe von ca. 560,0 Mio. € gegenüber, sodass sich ein wirtschaftliches Ergebnis in Höhe von ca. -72,0 Mio. € ergibt. Sollten Grundstücke im Erbbaurecht vergeben werden, reduzieren sich die Einnahmen im entsprechenden Umfang. Grundsätzlich liegen der aktualisierten Fassung der KoFi dieselben Annahmen zugrunde<sup>13</sup>. So sind Grundannahmen hinsichtlich Inflationierung (2 % p.a.), Finanzierungszinssatz (3 % p.a.) Neuordnungswerte, Anzahl der Einwohner (10.000), 2,1 Einwohner/ Wohneinheit, 0,7 Kinder/ Wohneinheit etc. gleichgeblieben und es wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im Abschlussbericht verwiesen. Änderungen haben sich hauptsächlich durch die Herausnahme des Gewerbegebietes B2 aus dem Entwicklungsbereich und der geplanten Festsetzung des Anpassungsgebietes „Fort Biehler“ ergeben. Die Herausnahme des Gewerbegebietes B2 führt auf der Ausgabenseite zu niedrigeren Werten bei der Kostengruppe „technische Infrastruktur“, während auf der Einnahmeseite entsprechende Veräußerungserlöse aus Grundstückverkäufen wegfallen. Im Ergebnis reduziert die Herausnahme des Gewerbegebietes B2 die Unterdeckung deutlich. Die geplante Festsetzung des Anpassungsgebietes hat eine deutliche Reduzierung der Ausgleichsbeträge zur Folge, wodurch sich die Einnahmen reduzieren. Die geringeren Finanzierungskosten sind zum überwiegenden Teil auf die geringeren Kosten bei den technischen Infrastrukturaufwendungen zurückzuführen. Daneben gab es zahlreiche Anpassungen um neuen Erkenntnisständen gerecht zu werden. So wurden beispielsweise sämtliche Ausgaben mit den entsprechenden Preisindices bis Anfang 2020 fortgeschrieben. Diese Fortschreibung wurde auch für die Einnahmenseite durchgeführt, um der Immobilienmarktentwicklung bis Anfang 2020 Rechnung zu tragen. Im Ergebnis haben die steigenden Bodenpreise die Baukostensteigerungen überkompensiert. Die übrigen Anpassungen sind für das Gesamtergebnis eher von untergeordneter Bedeutung.

Sämtliche Angaben zu Ausgaben für Einzelmaßnahmen, die hinter den in Anlage E [der SV Nr. 20-V-04-0006] aggregierten Kostengruppen stehen, schließen die Umsatzsteuer ein und wurden – von 2020 bis zum Jahr der voraussichtlichen Durchführung gemäß dem aufgestellten Zeitplan – mit 2 % p.a. inflationiert. Bislang sind keine Fördermittel eingerechnet. Wie in Kapitel 6.5.2 des Abschlussberichts über vorbereitende Untersuchungen bereits ausgeführt, wird die Inanspruchnahme von Fördermitteln das wirtschaftliche Ergebnis verbessern. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass sich die Ergebnisberechnung auf das Jahr 2037 bezieht. Ein prognostiziertes wirtschaftliches Ergebnis in Höhe

---

<sup>13</sup> Siehe Kapitel 6.5.2 des Berichts über vorbereitende Untersuchungen.

von -72,0 Mio. € im Jahr 2037 entspricht bei einer Diskontierung in Höhe der unterstellten Inflationsrate einem Gegenwartswert von -50,9 Mio. €.

Betrachtet man die zur Realisierung des Stadtteils notwendigen und fachlich gewünschten Anforderungen im Kontext der mittelfristigen Finanzplanung des Haushalts der Landeshauptstadt Wiesbaden, sind über die bereits bewilligten bzw. ausgezahlten Mittel hinaus durchschnittlich ca. 4 Mio. € jährlich über eine Laufzeit von 18 Jahren einzustellen. Eine Summe von 4 Mio. € entspricht ca. 0,3 % des derzeitigen Haushalts der Landeshauptstadt Wiesbaden. Vor diesem Hintergrund erscheint das wirtschaftliche Ergebnis tragbar und damit die Maßnahme finanzierbar. Dies gilt gerade auch vor dem Hintergrund, dass mit Umsetzung der Gesamtmaßnahme Vermögenswerte an Infrastrukturen (Schulen, Kindergärten, etc.) geschaffen werden.

## **G. Abwägung**

### **1. Spezifisch eigentumsrechtliche Abwägung**

Bereits bei der Frage, ob das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erfordert, ist in Rechnung zu stellen, dass im Grundsatz alle Grundstücke im Entwicklungsgebiet – erforderlichenfalls im Wege der Enteignung – in das Eigentum der Gemeinde überführt werden sollen (vgl. §§ 166 Abs. 3 Satz 1, 169 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Daher ist die Entwicklungssatzung am Maßstab der Enteignungsvoraussetzungen des Art. 14 Abs. 3 GG bezogen auf den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu prüfen.<sup>14</sup> Nur ein im Verhältnis zu entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen überwiegendes öffentliches Interesse ist als besonderes und als dringend zu qualifizierendes Interesse geeignet, den Zugriff auf privates Eigentum zu rechtfertigen.

Eigentümer und Pächter sind zum Teil erheblich von der Entwicklungsmaßnahme betroffen. Ihnen ist es verwehrt, vollumfänglich an den durch die Entwicklungsmaßnahme bewirkten Bodenwerterhöhungen zu partizipieren. Im Falle fehlender eigener Möglichkeiten und / oder Bereitschaft zur Entwicklung ihres Grundstücks im Sinne der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme sind sie verpflichtet, dieses an die Gemeinde zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert abzugeben. Sie sind innerhalb des Entwicklungsbereichs besonderen Genehmigungsvorbehalten unterworfen. Die Belastbarkeit ihrer Grundstücke ist für die Dauer der Maßnahme eingeschränkt. Dies gilt insbesondere für Eigentümer, die ihr Grundstück selbst nutzen. Dies betrifft z.B. einige Landwirte. Hierbei sind diejenigen Landwirte hervorzuheben, welche ihre Haupterwerbsflächen innerhalb des späteren Entwicklungsbereichs haben oder deren Flächen aufgrund der Nähe zu ihrem Betriebshof eine besondere Bedeutung zukommt.

---

<sup>14</sup> Vgl. BverwG, Beschl. V. 08.07.2009, Az. 4 BN 12.09.

Zugleich liegt die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme im besonderen öffentlichen Interesse und trägt dazu bei, den erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten zu decken. Im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen, Kapitel 6.3.2 und 6.4 wurde dargelegt, dass es keine Standort- oder Verfahrensalternativen zur Maßnahmenumsetzung gibt<sup>15</sup>. Trotz der zum Teil erheblichen Betroffenheit einzelner, weniger Landwirte (18 Landwirte bewirtschaften ca. 92 ha) überwiegt das Allgemeinwohlinteresse an der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme, insbesondere das öffentliche Interesse an der Deckung des strukturell erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, das Interesse der Betroffenen an einer Nichtdurchführung der Entwicklungsmaßnahme und einer Beibehaltung der gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden eine Reihe von landwirtschaftlichen Nutzflächen besitzt, die verpachtet sind. Aufgrund des Alters der Pächter oder der betrieblichen Entwicklung werden regelmäßig Flächen an die Stadt zurückgegeben. Mit großer Sicherheit kann davon ausgegangen werden, dass über den Zeitraum von ca. sechs Jahren, bis die landwirtschaftlichen Flächen für eine Siedlungsentwicklung benötigt werden, ausreichend Ersatzpachtfläche durch die Landeshauptstadt Wiesbaden bereitgestellt werden kann. Dabei sollen diese Ersatzpachtflächen in Abstimmung mit dem Pächter so gewählt werden, dass ein wirtschaftlicher Betrieb der Flächen von dem jeweiligen Betriebshof ausgehend möglich ist. Dem privaten Interesse an dem Erhalt der landwirtschaftlichen Pachtflächen kann die Stadt somit auch in Zukunft gerecht werden, wenn auch künftig an anderer Stelle. Zudem laufen die Pachtverträge von landwirtschaftlichen Flächen, die dem Land Hessen gehören zum 01.10.2021 aus, was den jeweiligen Pächtern bereits bekannt ist.

Die spezifisch eigentumsrechtliche Abwägung kommt somit zu dem Ergebnis, dass die Entwicklungssatzung zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten erforderlich und gerechtfertigt ist. Der Klarheit halber ist darauf hinzuweisen, dass den Eigentümern im Anpassungsgebiet Am Fort Biehler keine Enteignung droht. Nach § 170 Satz 4 BauGB gelten insbesondere die § 166 Abs. 3 und § 169 Abs. 3 BauGB nicht, d.h. die Landeshauptstadt Wiesbaden soll weder von Gesetzes wegen die Grundstücke im Anpassungsgebiet erwerben noch ist im Anpassungsgebiet eine Enteignung ohne Bebauungsplan zulässig. Anwendbar sind vielmehr vor allem die Regelungen des Sanierungsrechts (mit Ausnahme der §§ 136, 142, 143 BauGB), um Anpassungen, die in der Siedlung Am Fort Biehler infolge der Entwicklungsmaßnahme erforderlich werden, vornehmen zu können. Dies betrifft namentlich die Erschließung. Möglich sind ferner Umliegungen nach §§ 45 ff. BauGB. Im Anpassungsgebiet werden Ausgleichsbeträge anfallen, die der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts des jeweiligen Grundstücks entsprechen (§ 170 Satz 4 i.V.m. §§ 154, 155 BauGB). Dafür werden keine separaten Erschließungsbeiträge (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB) und Kostenerstattungsbeiträge für Eingriffe in Natur und Landschaft an

---

<sup>15</sup> Siehe auch Kapitel F.II.3, Seite 22

anderer Stelle erhoben (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 4 BauGB). Im Ergebnis sind die Eigentümer im Anpassungsgebiet weniger intensiv von der Entwicklungsmaßnahme betroffen als Eigentümer im übrigen Geltungsbereich der Entwicklungssatzung.

#### **I. Planungsrechtliche Abwägung, § 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB**

Im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB werden die verschiedenen entscheidungsrelevanten öffentlichen und privaten Belange gegenübergestellt und gewichtet. Dies umfasst insbesondere die Interessen der Landwirtschaft und der lokalen Wirtschaft, ökonomische und soziale Interessen sowie verschiedene Aspekte des Natur-, Umwelt-, Arten- und Biotopschutzes, des Landschaftsschutzes, des Klimas und des Immissionsschutzes sowie das Bedürfnis nach flächen- und ressourcensparender Siedlungsentwicklung.

Die planungsrechtliche Abwägung ergibt, dass trotz verschiedener, der Planung entgegenstehender öffentlicher und privater Belange und Interessen das öffentliche Interesse an der zügigen Entwicklung des neuen Stadtteils überwiegt.

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<sup>16</sup> 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.

Ferner steht der Schutz von Flora und Fauna der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht entgegen. Mit dem Strukturkonzept werden durch das nördliche Gewerbegebiet und die Wohnbauflächen am Fort Biehler Ackerstandorte verloren gehen. Dies bedeutet insbesondere einen Verlust von Lebensstätten der Feldlerche. Der Gutachter geht insgesamt von einem Verlust von 25 Brutrevieren aus. Notwendig sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Herstellung eines Lebensstättenpotenzials für die Feldlerche. Dieses wird überwiegend oder gänzlich au-

---

<sup>16</sup> Siehe Kapitel 5.4 und Anlage 44 des Berichts über vorbereitende Untersuchungen

ßerhalb des Entwicklungsbereiches zu erbringen sein. Bis es zu einem Verlust der derzeitigen Lebensstätten der Feldlerche kommt, werden mindestens 6 Jahre vergehen. In dieser Zeit ist es möglich, im räumlichen Umfeld des Entwicklungsbereiches entsprechende Maßnahmen zur Herstellung neuer Lebensstätten für die Feldlerche durchzuführen. Eventuelle Auswirkungen des nördlichen Gewerbegebietes (B1) auf das Biotop Kalkofen oder Flächen der Wäschbachaue sind im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Hier besteht die Chance, am Bestand orientierte hochwertige Lebensstätten und Verbindungslinien neu aufzubauen und somit eventuelle Auswirkungen zu kompensieren. Dies gilt auch für die Flächen im Bereich des Wäldchens am Fort Biehler und vor allem auch für die Flächen im Bereich der kleinteilig strukturierten Mischnutzungen beiderseits des Unteren Zwerchwegs. Zudem besteht die Chance, die verbleibenden ca. 100 ha landwirtschaftliche Fläche z.B. durch die Anlage von Blühstreifen und die Änderung des Düngemittleinsatzes für Flora und Fauna ökologisch aufzuwerten, sodass sich das Nahrungsangebot insbesondere für Vogelarten so ändert, dass sich neue, gefährdete Arten ansiedeln können. Im Ergebnis stehen die Belange von Flora und Fauna der Durchführbarkeit der Entwicklungsmaßnahme nicht entgegen.

Schließlich stehen auch die Belange der betroffenen Landwirte der Durchführbarkeit der Entwicklungsmaßnahme nicht entgegen. Durch die Entwicklungsmaßnahme werden in dem Bereich zwischen Wiesbaden-Erbenheim und Mainz-Kastel zwar landwirtschaftliche Nutzflächen für Wohn- und Gewerbenutzung in Anspruch genommen. Der Verlust dieser landwirtschaftlichen Fläche kann nicht kompensiert werden. Durch einen Tausch mit Liegenschaften der Landeshauptstadt Wiesbaden kann aber der Eigentumsverlust und der Verlust von Pachtflächen für die landwirtschaftlichen Pächter ausgeglichen werden. Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungserweiterungen ist für die Landeshauptstadt Wiesbaden ein hohes Ziel, weshalb Maßnahmen zur Verdichtung von locker bebauten Wohngebieten in der Vergangenheit bevorzugt realisiert wurden und auch in der Zukunft noch realisiert werden. Die vorbereitenden Untersuchungen zeigen jedoch auf, dass diese Maßnahmen nicht ausreichen, um den erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten zu decken<sup>17</sup>. Im Ergebnis überwiegt das öffentliche Interesse an einer Durchführung der Maßnahme und an einer Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten die Belange der betroffenen Landwirte und den Schutz der landwirtschaftlichen Produktion an dieser Stelle.

Der Anregung der US-Streitkräfte, keine Siedlungsflächen innerhalb der „clear zone“ und „accident prevention zone I und II“ des Flugplatzes Erbenheim vorzusehen, wird gefolgt. Im Zuge der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme wird die Verlagerung der westlichen Sichtflugroute weiter zu konzipieren und umzusetzen sein, um den Lärmschutz zu erhöhen. Im Ergebnis ist nicht ersichtlich, dass die Umsetzung der vorgesehenen Entwicklungsziele durch die vorgetragenen Bedenken gefährdet werden.

---

<sup>17</sup> Siehe Kapitel 6.3.1 des Berichts über vorbereitende Untersuchungen.

Dies gilt auch, soweit sich das US-Militär an US-amerikanisches Luftverkehrsrecht gebunden fühlt. Nach Artikel 2 des Nato-Truppenstatuts ist vorliegend (allein) deutsches Recht zu beachten. Das US-amerikanische Recht gilt nur für Grundstücke, die den Entsendestaaten nach bilateralen Verwaltungsabkommen überlassen wurden. Da sich das in Rede stehende Gebiet außerhalb des Militärflugplatzes befindet, ist dies nicht der Fall. Unabhängig davon bleibt die Operationsfähigkeit des Flugplatzes in vollem Umfang gewährleistet.

Ferner ist im gegenwärtigen Planungsstand kein Lärmschutzgutachten einzuholen. Lärmgutachten sind für Großflughäfen zu erstellen. Der Flugplatz Erbenheim ist nicht als Großflughafen ausgewiesen. Die Anzahl der Flugbewegungen liegen nach der im Frühjahr 2012 zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem US-Heereshauptquartier (USAREUR) ausgehandelten Nachtragsvereinbarung zu der geltenden Liegenschaftsüberlassungsvereinbarung 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, hat die Landesregierung keinen Lärmschutzbereich festgesetzt. Zudem ist die Anzahl der vereinbarten Starts und Landungen so gering, dass ein Lärmschutzbereich ermittelt würde, der, wenn überhaupt, nur unwesentlich über die Flugplatzbegrenzung hinausragen und somit keine Rechtsfolgen entfalten würde. Das Land Hessen hat außerdem im Jahr 2019 eine überschlägige Berechnung durchgeführt. Diese Abschätzung hat bestätigt, dass ein Lärmschutzbereich keine rechtlichen Auswirkungen hätte, da er innerhalb des Flughafengeländes läge. Ohne Erweiterung der Betriebsgenehmigung oder wesentlicher Änderung der eingesetzten Fluggeräte würde auch im Falle deutlicher Verkehrssteigerungen ein Lärmschutzbereich das „Ostfeld“ nicht tangieren. Ergebnisse von schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen von Bauleitplanverfahren in der Nähe des Flugplatzes geben ebenfalls keinen Anhaltspunkt für eine hohe Lärmbelastung. Zum jetzigen Stand der Planungen, mit Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen, besteht damit keine Veranlassung der Erstellung von Lärmgutachten. Dies befreit die weiteren Planungen zum Ostfeld nicht von der Notwendigkeit der Berücksichtigung von Lärmschutzbelangen, hier insbesondere den zu erwartenden Einzelschallereignissen.

Hinsichtlich der Abwägung der einzelnen Stellungnahmen von Betroffenen und Trägern öffentlicher Belange wird auf die Anlagen CC („Abwägungsvorschlag Betroffenenbeteiligung“) und DD („Abwägungsvorschlag Beteiligung der Träger öffentlicher Belange“) dieser Sitzungsvorlage verwiesen.

## H. Abgrenzung Entwicklungsbereich § 165 Abs. 5 BauGB

Nach § 165 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist ein städtebaulicher Entwicklungsbereich so zu begrenzen, dass sich eine Entwicklung zweckmäßig durchführen lässt. Durch die nachfolgend dargestellte Abgrenzung des Entwicklungsbereichs wird eine zweckmäßige Durchführung der Entwicklungsmaßnahme ermöglicht.

### Anlage B Abgrenzung des Entwicklungsbereichs

Die Abgrenzung des Entwicklungsbereichs begründet sich u.a. aus

- den benötigten Flächen für eine bauliche Entwicklung des Gebietes für mindestens 8.000 bis 12.000 Einwohner inkl. der erforderlichen Flächen u.a. für die soziale und öffentliche Infrastruktur, die Grün- und Freiraumversorgung und die innere Erschließung,
- der verkehrlichen Anbindung an das übergeordnete Netz für CityBahn, Kfz-, Rad- und Fußverkehr,
- die siedlungsstrukturelle Einbindung insbesondere der Splittersiedlung Am Fort Biehler und die umliegenden Frei- und Grünräume sowie der ackerbaulich genutzten Flächen,
- den ermittelten Eigentumsstrukturen,
- sowie den planungsrechtlichen Gegebenheiten.

Der Umgriff des Entwicklungsbereiches entspricht nicht vollständig dem Untersuchungsbereich, der Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen war. Nicht Teil des Entwicklungsbereichs ist das Gewerbegebiet B2, für das ein Bebauungsplan existiert. Es wurde festgestellt, dass durch die Weiterentwicklung des Gewerbegebiets B2 erhebliche hochwertige natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmenflächen betroffen sind. Die Festsetzungen zu diesen Flächen führen zudem dazu, dass eine zügige Entwicklung des Gewerbegebiets B2 nicht mit hinreichender Sicherheit gewährleistet werden kann. Außerdem befinden sich die benötigten Grundstücke bereits in der Hand der Landeshauptstadt Wiesbaden, weshalb die Entwicklung dieser Fläche im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht erforderlich ist.

Alle anderen Bereiche des Untersuchungsgebiets sind Teil eines Gesamtkonzeptes zur Umsetzung der Entwicklungsziele. Nur durch den gewählten Zuschnitt können die zusammenhängenden Themen Biotopvernetzung, Ausgleich von Eingriffen in Flora und Fauna, Entwässerung, Citybahnanbindung, aber auch die gemeinsame Umsetzung von Wohn- und Gewerbegebietsausweisungen, die beabsichtigte Wirkung entfalten.



Der Bereich der Splittersiedlung Am Fort Biehler ist ebenfalls Bestandteil der Entwicklungsmaßnahme. Da in diesem Teilbereich keine größeren städtebaulichen Entwicklungsaktivitäten vorgesehen sind, wird der Teilbereich, der künftig Ausgangspunkt für ein neues Stadtquartier ist, als Anpassungsgebiet ausgewiesen. Nach § 170 Satz 4 BauGB gelten für Anpassungsgebiete insbesondere die § 166 Abs. 3 und § 169 Abs. 3 BauGB nicht, d.h. die Landeshauptstadt Wiesbaden soll weder von Gesetzes wegen die Grundstücke im Anpassungsgebiet erwerben noch ist im Anpassungsgebiet eine Enteignung ohne Bebauungsplan zulässig. Anwendbar sind vielmehr vor allem die Regelungen des Sanierungsrechts (mit Ausnahme der §§ 136, 142, 143 BauGB), um Anpassungen, die in der Siedlung Am Fort Biehler infolge der Entwicklungsmaßnahme erforderlich werden, vornehmen zu können. Dies betrifft namentlich die Erschließung. Möglich sind ferner Umlagen nach §§ 45 ff. BauGB. Im Anpassungsgebiet werden Ausgleichsbeträge anfallen, die der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts des jeweiligen Grundstücks entsprechen (§ 170 Satz 4 i.V.m. §§ 154, 155 BauGB). Dafür werden keine separaten Erschließungsbeiträge (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB) und Kostenerstattungsbeiträge für Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle erhoben (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 4 BauGB). Im Ergebnis sind die Eigentümer im Anpassungsgebiet weniger intensiv von der Entwicklungsmaßnahme betroffen als Eigentümer im übrigen Geltungsbereich der Entwicklungssatzung.

Die Flächen jenseits der geplanten Autobahnanschlussstellen werden voraussichtlich nur für den Ausbau der Anschlüsse benötigt. Da die Ausbauplanung und Umsetzung wahrscheinlich im Rahmen eines eigenständigen Planfeststellungsverfahrens erfolgen soll und es derzeit noch offen ist, ob diese Flächen benötigt werden, ist derzeit davon auszugehen, dass etwaige Flächenanforderungen über das künftige Planfeststellungsverfahren abgewickelt werden.

Mit dem auf dieser Grundlage abgegrenzten Entwicklungsbereichs lässt sich die Maßnahme zweckmäßig durchführen.

## I. Literaturverzeichnis

Amt für Statistik und Stadtforschung. (2020). *Aktuelle Kurzinformation aus der Wiesbadener Statistik. Bevölkerung in den Ortsbezirken am 31. Januar 2020.* Wiesbaden.

Amt für Statistik und Stadtforschung. (2020). *Aktuelle Kurzinformationen aus der Wiesbadener Statistik. Arbeitslosigkeit Januar 2020.* Wiesbaden.

Bundesagentur für Arbeit. (02. Februar 2020). *Statistik nach Regionen. Von Arbeitsmarkt im Überblick - Berichtsmonat Januar 2020:* <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/BA-Gebietsstruktur-Nav.html> abgerufen

HA Hessen Agentur GmbH. (2019). *Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlagen der Landesentwicklungsplanung.* Wiesbaden.

Statista GmbH. (6. Februar 2020). *Städte mit den höchsten Mietpreisen für Wohnungen in Deutschland im 4. Quartal 2019.* Von <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1885/umfrage/mietpreise-in-den-groessten-staedten-deutschlands/> abgerufen