

Anmerkungen zu den Anregungen und Hinweisen von der Industrie- und Handelskammer – Geschäftsbereich Standort und Kommunikation

- Flächenbedarf
- Urbane Gebiete und Branchenbedarf
- Reaktion auf betriebliche Standortanforderungen
- Erreichbarkeit und Mobilität

Flächenbedarf

In den vorbereitenden Untersuchungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich Ostfeld in Wiesbaden wurde den Anregungen/Hinweisen in Bezug auf die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, Industrie- und Wohnbauflächen gefolgt.

In den vorbereitenden Untersuchungen wurde die Möglichkeit der Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen geprüft. In diesem Zusammenhang sind unterschiedliche Bedarfsprognosen erstellt worden. Das Strukturkonzept (vgl. Anhang 1 der vorbereitenden Untersuchungen) enthält entsprechende Flächen, um dem künftigen hohen Bedarf begegnen zu können. Die angestrebten Flächengrößen der unterschiedlichen Nutzungen sind dem Kapitel 5.3.2 des Berichts zu den vorbereitenden Untersuchungen zu entnehmen.

Ziel der Planungen ist es, einen dichten, kompakten und mischgenutzten Stadtteil zu schaffen, der eine hohe Dichte durch die Erstellung von Geschosswohnungsbau ermöglichen soll. Dabei ist auch geplant, die Nutzungen innerhalb eines Gebäudes zu mischen. Flächenverbrauchende Nutzungen durch die Schaffung von z.B. Einfamilienhäusern sollen vermieden werden, um die Flächen möglichst effizient nutzen zu können. Auch der ruhende Verkehr soll nach Möglichkeit flächensparend in z.B. Quartiersgaragen untergebracht werden. Der Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen enthält ebenfalls in Kapitel 5.3.2, Städtebauliches Gerüst und Dichte, differenzierte Zielaussagen zur Flächennutzung.

Urbane Gebiete und Branchenbedarf

Grundsätzlich sind im Strukturkonzept Flächen für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe vorgesehen. Auch eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen in Form der Nutzungskategorie „Urbane Gebiete“ ist nach der Strukturplanung möglich. Die Ziele einer möglichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können im Kapitel 5 des Berichts zu den vorbereitenden Untersuchungen nachgelesen werden.

Reaktion auf betriebliche Standortanforderungen

Die in diesem Zusammenhang erläuterten Hinweise/Anregungen beziehen sich auf die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung, die dann in Angriff genommen wird, wenn die Stadtverordnetenversammlung die Satzung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen hat. Die Anregungen/Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der folgenden Planungsschritte berücksichtigt.

Erreichbarkeit und Mobilität

In den vorbereitenden Untersuchungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich Ostfeld in Wiesbaden, wurde den Hinweisen zum Thema Erreichbarkeit und Mobilität gefolgt.

Ein Ziel der Planungen im Ostfeld besteht in der Förderung des Umweltverbunds und damit der Ausweitung des öffentlichen Personennahverkehrs. Auch die Planungen der CityBahn werden in die Überlegungen zur Schaffung einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung mit einbezogen. Der Beiplan Mobilitätskonzept im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen zeigt ein Straßen- und Wegenetz, welches die Aspekte einer nachhaltigen Mobilität berücksichtigt.

Die Themen Elektromobilität und Car-Sharing-Maßnahmen werden in den nachgelagerten Planungsprozess mit aufgenommen. Im Bericht sind die Zielaussagen zum Thema Mobilität im Kapitel 5.3.1 dargestellt.

Die weitere Entwicklung zum Thema Verkehr und Mobilität setzt voraus, dass alle beteiligten Akteure einbezogen werden. Im bisherigen Planungsprozess wurde hierzu auch die Stadt Hochheim als Träger öffentlicher Belange mit einbezogen. Die Beteiligung wird im weiteren Verfahren fortgesetzt.

In den vorbereitenden Untersuchungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich wird die grundsätzliche Machbarkeit einer städtebaulichen Entwicklung geprüft. Ein Teil der vorgebrachten Hinweise bezieht sich auf die vorbereitende bzw. verbindliche Bauleitplanung, die dann in Angriff genommen wird, wenn die Stadtverordnetenversammlung die Satzung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen hat. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den folgenden Planungsschritten berücksichtigt.

Hinweise und Anregungen der IHK Wiesbaden für die Sicht der gewerblichen Wirtschaft für den Planungsprozess „Ostfeld“

Stand: 11.06.2018

I.

Wiesbaden verfügt nur über wenige Flächenpotenziale, von kleineren Innenentwicklungen abgesehen. Anfragen ansiedlungswilliger oder ansässiger, erweiterungswilliger Unternehmen können regelmäßig nicht bedient werden. Vor diesem Hintergrund bietet das „Ostfeld“ große Chancen für die wirtschaftliche Entwicklung Wiesbadens – einerseits für neue Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe und Industrie, andererseits für die Schaffung von neuem Wohnraum. Die hiesigen Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft bieten schon jetzt rund 130.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze und finanzieren über die Gewerbesteuer die Hälfte der städtischen Steuereinnahmen – rund 350 Millionen Euro jährlich.

II.

Die Wirtschaftsstruktur der Landeshauptstadt Wiesbaden ist mittelständisch geprägt. Sie weist keine dominanten Großunternehmen auf, der Branchenmix ist gesund. Dies führt zu einer robusten, wenig schwankungsanfälligen Konjunktur. Dies ergibt sich regelmäßig aus den IHK-Konjunkturumfragen.

Der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter im Dienstleistungsgewerbe liegt mit 84 Prozent deutlich über dem hessischen Durchschnitt (75 Prozent). Das verarbeitende Gewerbe stellt in Wiesbaden 10 Prozent der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze, hessenweit sind es 18 Prozent. Die Arbeitnehmer im verarbeitenden Gewerbe sind überdurchschnittlich produktiv. Sie leisten einen zuverlässigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt.

Heute kann noch nicht vorausgesagt werden, welche Branchen sich im Jahr 2030 ansiedeln sollen und welche Ansiedlungen die bestehende Wirtschaftsstruktur auf längere Sicht sinnvoll ergänzen oder erweitern können. Die verkehrsgünstige Lage, das gegenwärtige Defizit an Logistikflächen in Wiesbaden und die hohe Anzahl geringqualifizierter Arbeitsloser sprechen dafür, Logistikflächen auszuweisen. Andererseits ist deren Flächenproduktivität vergleichsweise gering. Außerdem kommen moderne, weitgehend automatisierte Logistikzentren bereits mit wenig Personal aus. Hinsichtlich der Größe ist zudem unklar, ob künftig kleinere, dezentrale Logistikzentren oder große, zentralere Zentren gebraucht werden.

Wichtig sind daher eine hohe Flexibilität bei den Grundstückszuschnitten und den zulässigen baulichen Nutzbarkeiten sowie eine breite Auswahl an Flächen. Unternehmen haben unterschiedliche Standortanforderungen. Hinsichtlich der Nutzungen sollten auch Nutzungsmischungen möglich sein, wie sie der Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“ vorsieht. Wohnen und

Arbeiten kann hier im Idealfall im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ wieder näher aneinanderrücken. Die Nutzungsbestimmungen müssen von vorneherein so angelegt werden, dass Nutzungskonflikte, etwa mit Wohnnutzungen, vermieden werden. Zu sensiblen Nutzungen braucht es ausreichende Abstandsflächen. Hohe Umweltauflagen erschweren die Ansiedlung. Der Bestand von Unternehmen muss langfristig gesichert sein. Zudem müssen Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sein. Alle Planungen zur Flächeninanspruchnahme müssen in einer Gesamtstrategie auf Grundlage fundierter Bestandsanalysen erfolgen.

III.

Eine Bedarfsanalyse von Gewerbe- und Industrieflächen sollte berücksichtigen, dass das Angebot von Flächen für Gewerbe und Industrie nicht ausschließlich in Abhängigkeit zur aktuellen Nachfrage gesetzt wird. Die Entwicklung von Gewerbeflächen dauert oft mehrere Jahre. Investitionsbereite Unternehmen können aber häufig nicht warten, bis der Standort entwickelt wird. Wiesbaden muss deshalb die Möglichkeit zur schnellen Reaktion auf betriebliche Anforderungen haben. Daher sollte eine Flächenvorratspolitik aktiv betrieben und weit-sichtig geplant werden.

Grundsätzlich benötigen Unternehmen am richtigen Standort ausreichend Gewerbe- und Industrieflächen, die bestimmte Qualitätsanforderungen erfüllen. Hierbei sind die unterschiedlichen Standortanforderungen der verschiedenen Unternehmensarten und Branchen zu beachten. Elementare Qualitätsanforderungen für optimale Wachstums- und Standortbedingungen sind:

- eine leistungsfähige Infrastruktur,
- gute Breitbandversorgung,
- geeignete Grundstücksgrößen,
- faire Grundstücks- und Mietpreise,
- Abstand zu störepfindlichen Nutzungen und
- baurechtliche Planungssicherheit.

Die Kommunen sind verantwortlich für eine ausreichende Bereitstellung von Bauland. Zusätzlich können Kommunen durch eine vorausschauende Flächenbevorratung und eine interkommunale Zusammenarbeit bei der Flächenausweisung den Herausforderungen strategisch begegnen. Mit Blick auf die nächste Nachbarstadt Hochheim am Main kann an eine interkommunale Zusammenarbeit bei der Flächenausweisung und -entwicklung gedacht werden.

IV.

In Wiesbaden stehen 70.000 Einpendlern 45.000 Auspendlern gegenüber. Das Einpendler-saldo liegt bei +25.000. Die verkehrliche Erreichbarkeit und die Leistungsfähigkeit der Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung sind wichtige Standortfaktoren für Unternehmen. Dazu gehören die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad, dem Auto und eine attraktive ÖPNV-Anbindung sowohl in Richtung Innenstadt als auch metropolregionsweit. Das Ostfeld liegt äußerst ver-

kehrsgünstig in der polyzentrischen Metropolregion. Doch die Verkehrsverhältnisse rund um das Ostfeld sind bereits heute schwierig. Deshalb bedarf es sorgfältiger Überlegungen auch zur regionalen verkehrlichen Erschließung. Eine Anbindung und Abstimmung mit der Stadt Hochheim hinsichtlich des Verkehrs ist geboten. Als sinnvolle, zeitgemäße Ergänzung zu ÖPNV-Verbindungen und Straßen für Autos bieten sich Schnellradwege, wie sie im Rhein-Main-Gebiet bereits für andere Verbindungen im Gespräch sind, in die Innenstadt, nach Erbenheim, Hochheim und Mainz, an. Hinsichtlich der ÖPNV-Erschließung wird es wichtig sein, entsprechende Trassen verlegt zu haben, bevor gewerblich genutzte Gebäude und Wohngebäude bezugsfertig sind. Straßen und Kreuzungen im Entwicklungsgebiet sollten für die Andienung ausreichende Breiten aufweisen.