



**NEWSLETTER OsKa [Ostfeld / Kalkofen]**  
Ausgabe **September 2022**



**Liebe Leserin, lieber Leser,**

heute melden wir uns zurück nach einer längeren Pause der Berichterstattung und freuen uns, Ihnen einen Einblick mit aktuellen Informationen aus dem Projekt Ostfeld zukommen zu lassen. Seit dem letzten Newsletter hat sich eine ganze Menge getan. Nachdem die Stadtverordnetenversammlung am 17. September 2020 die Entwicklungssatzung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Ostfeld beschlossen hat, wurden eine Reihe weiterer vorbereitender Maßnahmen getroffen, um in die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme einzusteigen. Ein wesentlicher Meilenstein für die Entwicklung des Projekts Ostfeld war die Genehmigung der Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen durch das Regierungspräsidium Darmstadt aufgrund des Beschlusses der Regionalversammlung vom 07. Mai 2021. Mit dieser Genehmigung erhielt die Landeshauptstadt Wiesbaden weitere Aufgaben mit auf den Weg, die Teil der Gesamtmaßnahme werden. Welche Themen dies betrifft, was im Projekt Ostfeld zudem passierte und wie es jetzt weitergeht, können Sie in diesem Newsletter nachlesen. Dabei wünschen wir Ihnen viel Spaß.

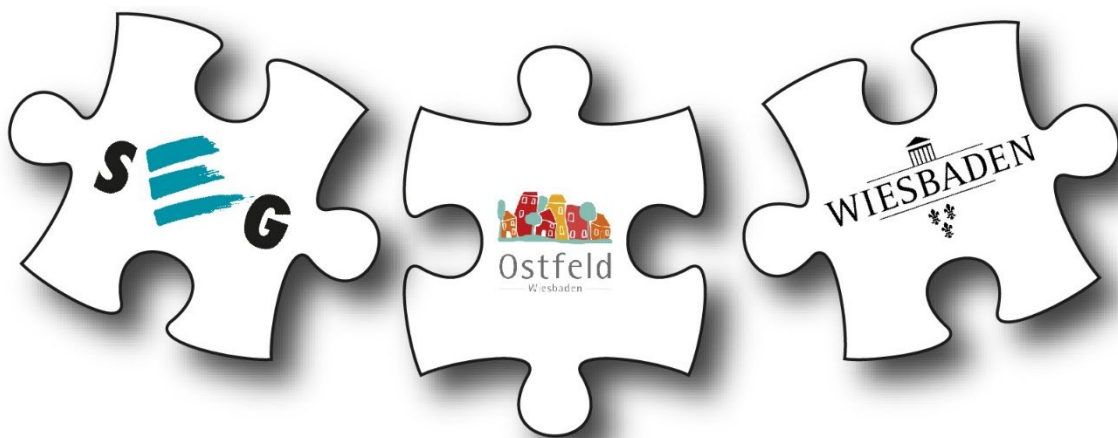
Ihr OsKa-Team

## 01. NEWS

---

### Einen Blick hinter die Kulissen - Die Projektverantwortlichen

Um die Ziele, die sich die Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) mit dem Ostfeld gesteckt hat, zu erreichen, sind vielfältigste Themenkomplexe querschnittsorientiert zu bearbeiten. Konkret bedeutet dies, dass nahezu alle Fachämter der LHW einzubinden und zu koordinieren sind. Damit dies bestmöglich gelingt, wurde das Projekt Ostfeld als Prioritätsprojekt der Landeshauptstadt und damit als Gemeinschaftsprojekt ämterübergreifend konzipiert. Neben den Ämtern sind auch die städtischen Gesellschaften involviert, wie beispielsweise ESWE Verkehr oder ESWE Versorgung. Das Stadtentwicklungsdezernat mit dem dazugehörigen Stadtplanungsamt als Fachamt sind dabei federführend und verantwortlich für die Umsetzung dieses Großprojektes.



Mit Beschluss der Entwicklungssatzung am 17. September 2020 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) als treuhänderisch agierenden Entwicklungsträger gemäß § 167 BauGB (Baugesetzbuch) zu beauftragen. Mit der Unterzeichnung des Entwicklungsträgervertrages zwischen der LHW und der SEG im Mai dieses Jahres wurde der gefasste Beschluss umgesetzt. Seither unterstützt die SEG das Stadtplanungsamt in der Funktion als Entwicklungsträger und Treuhänder bei der weiteren Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld. Die SEG ist als Treuhänder und Entwicklungsträger für die operative Umsetzung verantwortlich, die strategischen Entscheidungen liegen bei der LHW. In der neuen Konstellation setzen LHW und SEG die erfolgreiche Zusammenarbeit der letzten Jahre fort.

## Warum wird das Ostfeld als SEM (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) umgesetzt? - Die wesentlichen Ziele der Entwicklungsmaßnahme

### Ziel: Bezahlbarer Wohnraum

Bezahlbarer Wohnraum ist das zentrale Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld“. Neben Nachverdichtung im Bestand, Mobilisierung von Leerständen sowie Erschließung von Konversionsflächen und der Bebauung von Baulücken im Stadtgebiet, ist die Siedlungserweiterung im Außenbereich ein weiterer Stützpfeiler einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung.



Die Landeshauptstadt Wiesbaden stellt sich aktiv der Herausforderung, Wohnraum für alle soziale Gruppen der Stadtgesellschaft zu schaffen. Die aktuelle Situation erlaubt es nicht, die Aufgabe nur „privaten Akteuren“ bzw. dem Immobilienmarkt allein zu überlassen. Um den gesetzten Zielen und Anforderungen gerecht zu werden, sind alle geeigneten Möglichkeiten auszuschöpfen und neue Wege der Entwicklung zu gehen.

Durch das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird die LHW in die Lage versetzt, alle erforderlichen Grundstücke einer Gesamtentwicklung zuzuführen und so u.a. bezahlbaren Wohnraum aus einer Hand zu realisieren und dem Wohl der Allgemeinheit langfristig zur Verfügung zu stellen.

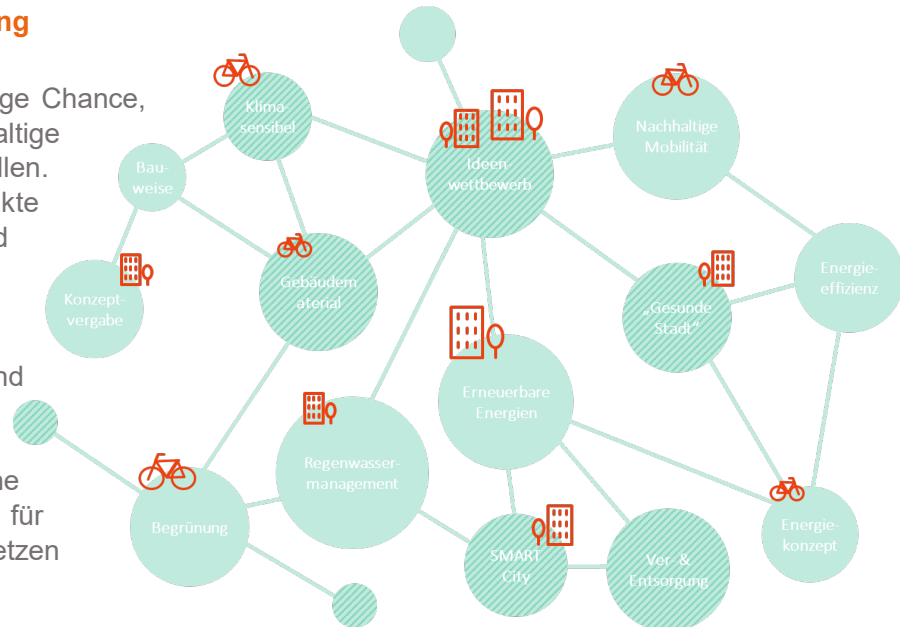
Die Maßnahme schützt die Stadtgesellschaft davor, Bodenpreisspekulationen ausgesetzt zu werden, die nur wenigen Grundstückseigentümern Vorteile auf Kosten der Allgemeinheit bringen würden. Hierdurch ist es der Stadt möglich, die notwendigen sozialen, grünen und technischen Infrastrukturen aus der Bodenwerterhöhung zu bezahlen. Sollte die LHW durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Gewinne (Überschüsse) erwirtschaften, sind diese an die Alteigentümer auszus zahlen.

Keine andere Form der Gebietsentwicklung wird von Anfang an bis zum Ende in ihrer Kosten- und Finanzierungsübersicht so umfassend dargestellt wie eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Diese wird jährlich entsprechend dem Planungsstand mit den voraussichtlichen Kosten und Einnahmen konkretisiert und fortgeführt.

Der sich aus der Wohnungsknappheit, demografischer Entwicklung und der Veränderung von Verhaltensmustern ergebende städtebauliche Handlungsbedarf ist eine Aufgabe, der sich die Stadtplanung stellen muss. Der neue Wiesbadener Stadtteil ist ein maßgeblicher Baustein einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklungsstrategie.

## Ziel: Klimasensible Stadtentwicklung

Der neue Stadtteil bietet die einmalige Chance, frühzeitig Weichen für eine nachhaltige und klimaangepasste Stadt zu stellen. Eine flächensparende und kompakte Baustruktur wirkt einer ökologisch und gesellschaftlich eher kritisch betrachteten Bebauung des Außenbereichs entgegen. Der Neubau bietet Klimaoptimierungs- und Einsparpotentiale, sodass der neue Stadtteil als Vorreiter in der Region die künftige räumliche Entwicklung prägen und Maßstäbe für eine nachhaltige Stadtentwicklung setzen kann.



Die klimatischen Besonderheiten im Entwicklungsgebiet und mögliche Klimaanpassungsmaßnahmen müssen von vornherein in allen Phasen des Projektes berücksichtigt und mitgedacht werden.

Die bereits in der Voruntersuchung durch eine Klimastudie herausgearbeitete Bedeutung des Raumes für die regionale Kaltluftversorgung ist Grundlage für eine möglichst schonende städtebauliche Struktur. 75 % des 450 Hektar großen Gebietes bleiben als Landschaftsraum der Freizeit, Natur und Landwirtschaft vorbehalten. Ein flächenübergreifendes Biotopverbundsystem und großräumige Grünverbindungen schaffen Korridore für Kaltluftströmungen vom Taunus in Richtung Rheintal.

Auch für die zukünftige Bebauungsstruktur ist die Bedeutung von Freiräumen hervorzuheben. Landschafts- und Freiräume sind identitätsstiftend, unterstützen die Orientierung, gliedern die Baustruktur und haben einen positiven Einfluss auf das lokale Quartiers- und Stadtklima. Die Durchführung landschaftsplanerischer und städtebaulicher Wettbewerbe sichert die Erreichung der gesteckten Ziele und schafft neue Qualitäten. Der Prozess wird begleitet durch eine gesamtstädtische Klimastudie, die das Ostfeld weiter vertiefend betrachtet (siehe Infokasten). Ziel ist, eine möglichst klimafreundliche Stadtstruktur in der weiteren Planung zu verankern.

Neben einer klimaangepassten Stadt- und Freiraumstruktur soll eine nachhaltige Stadtentwicklung durch Umsetzung von innovativen Konzepten zu Energie, Mobilität, Regenwassermanagement, Entwässerung sowie Ver- und Entsorgung sichergestellt werden. Synergien sollen genutzt werden. Das Ziel ist, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu senken, die Stadt an sich verändernde klimatische Bedingungen anzupassen und dabei gleichzeitig eine hohe Lebensqualität zu gewährleisten.

Das „Ostfeld“ soll als Energie-Plus-Stadtteil realisiert werden. Es wird angestrebt den gesamten Strombedarf durch erneuerbare Energien zu decken. Integrierte Konzepte, bei denen bspw. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie in die verschiedenen Baukörper integriert werden, sichern eine möglichst hohe Effizienz bei gleichzeitig geringem Flächenverbrauch. Ergänzend können Energieerzeugungszonen in Grenzzonen (Verkehrstrassen, Autobahnkreuze, Deponieflächen), sowie zentrale Wärmespeicher vorgesehen werden. Energieeffizienzbauweisen und moderne Dämmtechnik verringern den Energieverbrauch. In Kombination mit innovativen

Ansätzen zum modularen Bauen und flexiblen Grundrissen lassen sich Klimaanpassung und bezahlbarer Wohnraum zukunftsfähig verbinden.

Wie kann die Umsetzung dieser Ziele im „Ostfeld“ gesichert werden? Durch den vorgesehenen landschaftsplanerischen und städtebaulichen Planungswettbewerb können bereits frühzeitig entsprechende Rahmenbedingungen geschaffen werden. Darauf aufbauend werden insbesondere Konzeptvergaben zur Sicherstellung der Ziele beitragen. So kann die Stadt aus einem Bewerberkreis diejenigen auswählen, die die städtischen Vorgaben bestmöglich umsetzen, ohne dass sich die Stadt dabei ausschließlich an einem Höchstpreisgebot orientieren muss. Dies ist ein wichtiger Baustein, wodurch die LHW Einfluss auf die Umsetzung der definierten Qualitätskriterien sowie die Realisierung energetischer und ökologischer Konzepte nehmen kann.

### **Ausschreibung Klimastudie - Der aktuelle Sachstand**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Landeshauptstadt Wiesbaden wurde Anfang des Jahres 2022 ein gesamtstädtisches Klimagutachten an die Bietergemeinschaft INKEK mit Weatherpark vergeben. Untersucht werden in dieser Studie die stadtklimatischen Verhältnisse, auch im Hinblick auf die aktuellen und die zukünftig veränderten Klimabedingungen und Betroffenheiten in der Bevölkerung. Mittels einer Klimaanalyse und der Modellierung von Szenarien wird die künftige gesamtstädtische Siedlungsentwicklung bewertet und Summationswirkungen berücksichtigt. Im Ergebnis entsteht ein Stadtklimakonzept mit Planungshinweisen, Zielformulierungen und konkreten Klimaanpassungsmaßnahmen, das als Planungsinstrument für eine klimaresiliente und klimaangepasste Stadtentwicklung dient. Der Bereich der SEM „Ostfeld“ wird im Rahmen der gesamtstädtischen Klimastudie klimaökologisch vertieft analysiert und es werden Leitlinien für den geplanten Wettbewerb erarbeitet, die Eingang in die Auslobungsunterlagen finden.

### **Ziel: Nachhaltige Mobilität**



Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ liegt ein Fokus bei den Planungen im Ostfeld auf der Entwicklung eines zukunftsweisenden Mobilitätskonzeptes, das den öffentlichen Verkehr mit dem Fuß- und Radverkehr sowie dem Individualverkehr optimal verknüpft. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Schaffung von attraktiven Rad- und Fußwegenetzen gelegt. Es sollen kurze Wege zu allen Infrastruktureinrichtungen, dem Arbeitsplatz und anderen Stadtteilen ermöglicht werden. So sollen Kindergärten, Schulen, Sportplätze, ärztliche Versorgung sowie Sozialdienste und die Nahversorgung im neuen Stadtteil so verteilt sein, sodass sie bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar sind und der PKW im Stadtteil nicht unbedingt benötigt wird.

Auch die regionale Anbindung wird mitgedacht. Die Verbindung in Stadt und Region soll mit dem öffentlichen Personennahverkehr sichergestellt werden, indem neue Haltepunkte im Stadtteil geschaffen werden, die dann auch ein Pendeln z.B. nach Frankfurt ohne weiteres ermöglichen.

In Kombination mit strategisch verorteten Quartiersgaragen und Mobility-Hubs mit vielfältigen Sharing-Angeboten, kann der Autoverkehr im Stadtteil minimiert werden und besonders für Gelegenheitsfahrer ein sinnvolles Mittel darstellen, verschiedene Mobilitätsformen zu kombinieren.

### Ausschreibung der Machbarkeitsstudie Schiene – Der aktuelle Sachstand

Nach Entscheidung der Bürgerschaft vom 01.11.2020 gegen die Einführung einer CityBahn in Wiesbaden steht die Prüfung alternativer Schienenanbindungen des neuen Stadtteils Ostfeld im Fokus. Anfang des Jahres 2021 wurde die Bietergemeinschaft Schüßler Plan / Mailänder mit einer umfassenden Machbarkeitsstudie beauftragt. Ziel dieser Studie ist die Abschätzung der Machbarkeit einer Eisenbahnlinie über das Ostfeld. Dafür werden verschiedene Varianten der Erschließung geprüft, die auch erforderliche Brückenbauwerke, die vorhandene Topographie und städtebauliche Aspekte berücksichtigen. Als Zwischenergebnis wurde die Machbarkeit der Schaffung einer Verkehrsstation an der Ländchesbahn für das BKA im Grundsatz bestätigt. Im weiteren Verlauf werden neben der Machbarkeit einer Eisenbahnlinie über das Ostfeld auch das Verhältnis von Nutzen und Kosten für eine mögliche Förderung durch Bund und Land gegenübergestellt.

## 02. Rückblick

---

### Eintragung des Entwicklungsvermerks in die Grundbücher – Was bedeutet das für die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im Ostfeld?

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) hat am 17.09.2020 die Entwicklungssatzung „Ostfeld“ beschlossen und hat diese nach dem positiven Beschluss der Regionalversammlung Südhessen am 07.05.2021 über die Zulassung der Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen öffentlich bekannt gemacht und ist seit dem 10.08.2021 rechtskräftig.

In der Folge hat die Landeshauptstadt Wiesbaden weitere formale Schritte eingeleitet, um alle EigentümerInnen über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und ihre Rechtswirkungen zu informieren. Das Grundbuchamt hat auf allen im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung gelegenen Grundstücken einen sogenannten Entwicklungsvermerk eingetragen und alle EigentümerInnen schriftlich darüber informiert. Dieser Eintrag hat die hinweisende Funktion, dass die jeweiligen Grundstücke Teil des durch die Entwicklungssatzung förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereichs sind. Ab dem Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs bedürfen bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge der vorherigen Genehmigung durch die Landeshauptstadt Wiesbaden. Dieses Genehmigungserfordernis ist in § 169 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. §§ 144, 145 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.



Die Landeshauptstadt wird so in die Lage versetzt, von allen Vorgängen, die ab diesem Zeitpunkt innerhalb des Entwicklungsbereichs stattfinden, Kenntnis zu erlangen. Hintergrund ist, dass keine Vorhaben genehmigt werden sollen, die die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme unmöglich machen oder wesentlich erschweren bzw. den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme entgegenstehen. Der Entwicklungsvermerk und die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB sind vergleichbar mit einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB.

Die Genehmigungspflicht hat auch eine Schutzfunktion für die Eigentümerinnen und Eigentümer im städtebaulichen Entwicklungsbereich, um z. B. keine Investitionen oder andere Maßnahmen zu tätigen, die die Durchführung der Gesamtmaßnahme erschweren und damit nicht genehmigungsfähig sind. Das Genehmigungserfordernis gilt ab der Bekanntmachung der Entwicklungssatzung bis zu ihrer Aufhebung. Die genehmigungspflichtigen und nicht genehmigungspflichtigen Vorgänge sind in § 144 BauGB aufgeführt.

Sind Sie Eigentümerin oder Eigentümer eines Grundstücks im städtebaulichen Entwicklungsbereich Ostfeld und sind Sie unsicher, ob Ihr beabsichtigtes Vorhaben genehmigungspflichtig ist oder haben Sie weiteren Informationsbedarf zur Eintragung des Entwicklungsvermerks, melden Sie sich gerne bei den Projektverantwortlichen der SEG und dem Stadtplanungsamt oder schreiben Sie eine E-Mail an [144-BauGB-SEM-Ostfeld@wiesbaden.de](mailto:144-BauGB-SEM-Ostfeld@wiesbaden.de).

### 03. Ausblick

---

#### **Die Vorbereitungen für einen Planungswettbewerb für das Entwicklungsgebiet sind in vollem Gange**

Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld“ wird die Intention eines nachhaltigen und zukunftsorientierten Stadtteils mit eigener Identität verfolgt, bei dem erwünscht ist, das Leben in der Stadt für zukünftige Generationen im Kontext des Klimawandels, sozialen Zusammenlebens, lokaler Nahversorgung, energetischer Versorgung sowie lebenswerter Rahmenbedingungen neu zu denken und das Planungsgebiet auch als städtebaulichen Experimentierraum zu verstehen.

Der Großteil des Plangebiets soll neben den für die Siedlungsentwicklung erforderlichen Infrastrukturen als Landschaftsraum erhalten und gestärkt werden. Die Errichtung eines neuen Stadtteils soll dem in Wiesbaden erhöhten Bedarf für Wohnen und Arbeiten entsprechen und den Anforderungen eines nachhaltigen und zukunftsorientierten Stadtteils gerecht werden. Zur Umsetzung der Anforderungen beabsichtigt die LHW gemeinsam mit der SEG als Entwicklungsträger einen europaweiten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb auszuloben. Von den Bewerbern sind im Rahmen des Planungswettbewerbs und darauf aufbauenden Planungsprozessen Ideen und Lösungen, insbesondere für die Themenbereiche Wohnen und Arbeiten, Klima, Stärkung von Freiraum im Stadtteil und Biotopstrukturen im Landschaftsraum, Schienenanbindung, autoarmer Stadtteil, Konzeption eines Plus-Energie Stadtteils und Reduktion des CO<sub>2</sub>- Verbrauchs zu entwerfen sowie einen lebenswerten und sozial gemischten Stadtteil mit eigener Identität zu konzipieren. Bereits bei der Vorbereitung des Wettbewerbs werden externe Fachexperten für die Bereiche Klima, Mobilität und Energie hinzugezogen, auch soll der Prozess kontinuierlich durch diese weiterbegleitet werden.

Die Ergebnisse sollen als Grundlage für die Erstellung eines Rahmenplans dienen, der in Vorbereitung auf Quartiersebene mit vertiefenden Teilkonzepten ggf. aus weiteren Wettbewerbsverfahren, über die verbindliche Bauleitplanung bis hin zur Konzeptvergabe für die zu veräußernden Grundstücke aufgestellt wird.

Für die konzeptionelle Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens und die anschließende Durchführung und Betreuung sowie für die fachliche Begleitung und Beratung im Zuge der Rahmenplanerstellung, wurde ein Dienstleister für das Wettbewerbsmanagement beauftragt.

### Die Kommunikation wird großformatig ausgebaut – Der Ausblick

Auf Grund der besonderen gesamtstädtischen Bedeutung plant die LHW im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld die Fortsetzung der intensiven Einbindung und Beteiligung der Öffentlichkeit. Primäres Ziel ist es, mit einer projektbegleitenden Kommunikation und Beteiligung eine möglichst umfassende Information und Einbindung sicherzustellen. Die Bürgerinnen und Bürger, lokale Akteure, wie Vereine oder Verbände, soziale Träger, Unternehmen und Institutionen sowie politische Entscheidungsträger und die Verwaltung sollen dabei weiterhin intensiv in den Entwicklungsprozess mit einbezogen werden. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Beteiligung der im Plangebiet befindlichen Bewohner und Grundstückseigentümer, als direkt von der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Betroffene. Deren Einbindung und Kommunikation im Hinblick auf die anstehenden Entwicklungsschritte, vor allem mit direktem Einfluss auf die jeweiligen Interessen, soll frühzeitig konzeptionell entwickelt werden. Die sachliche Diskussion über die Interessen und Erwartungen an den Planungsprozess sowie über die Vor- und Nachteile der Entwicklung soll gefördert werden. So können die Akteure direkt eingebunden werden und wichtige Impulse in die weiteren Planungen miteinfließen.





## 04. Allgemeine Infos

---

### Kontakt + weitere Informationen



**Landeshauptstadt Wiesbaden**  
**Dezernat für Stadtentwicklung und Bau**  
Stadtplanungsamt

Team Ostfeld  
Gustav-Stresemann-Ring 15  
65189 Wiesbaden

Tel. 0611 / 31 - 6506  
Fax. 0611 / 31 – 3917  
Email: [team-ostfeld@wiesbaden.de](mailto:team-ostfeld@wiesbaden.de)  
Internet: [www.wiesbaden.de](http://www.wiesbaden.de)



**SEG Stadtentwicklungsgesellschaft**  
**Wiesbaden mbH**  
Entwicklungsträger und Treuhänder der  
Landeshauptstadt Wiesbaden für die  
städtebauliche Entwicklungsmaßnahme  
Ostfeld

Team Ostfeld  
Konrad-Adenauer-Ring 11  
65187 Wiesbaden

Tel. 0611 / 77 808 - 39  
Fax. 0611 / 77 808 - 19  
Email: [ostfeld@wiesbaden.de](mailto:ostfeld@wiesbaden.de)  
Internet: [www.seg-wiesbaden.de](http://www.seg-wiesbaden.de)

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Projekthomepage [www.dein.wiesbaden.de/ostfeld](http://www.dein.wiesbaden.de/ostfeld)