



FRIENDS OF THE EARTH GERMANY  
**KREISVERBAND WIESBADEN**

Absender dieses Schreibens:  
Marion Semelka  
Igstadterstr.10  
65191 Wiesbaden  
Merivale@web.de

An die

SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH  
z.H. Frau Petra Moser  
Konrad-Adenauer-Ring 11  
65187 Wiesbaden

Wiesbaden, d. 12.02.2019

**Betr.: Hinweise und Anregungen zum Vorzugsszenario „Stadtteil am Fort Biehler“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der Vorstellung des Vorzugsszenarios „Stadtteil am Fort Biehler“ mit den bisher vorliegenden gutachterlichen Aussagen im Rahmen der 2. Trägerbeteiligung am 18.12.2018 möchten wir hiermit unsere bereits zur 1. Trägerbeteiligung übermittelten Anmerkungen und Anregungen ergänzen.

**Vorbemerkung:**

Großflächige Bauvorhaben im Außenbereich sind in aller Regel mit erheblichen Eingriffen in wichtige Schutzgüter verbunden, so auch die geplante städtebauliche Entwicklung im Bereich Ostfeld-Kalkofen.

Es sollen hier allein ca. 164 Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche mit bedingter Eignung (Bereich Stadtteil Fort Biehler: 68,8 ha) oder besonders guter Eignung (Gewerbegebiet nördlich A 66: 26,5 ha) für den Ackerbau beansprucht werden. Damit entfällt fruchtbarer Boden in großem Umfang nicht nur für die regionale Erzeugung von Nahrungsmitteln und als Wirtschaftsgrundlage für die örtliche Landwirtschaft, sondern auch als „Ökosystemdienstleister“ (Kaltluftstehungsfläche, CO<sub>2</sub>-Speicher, Wasserspeicher und Wasserfilter). Fruchtbarer Boden ist eine begrenzte und gefährdete Ressource – weltweit gehen jährlich 10 Millionen Hektar Ackerfläche verloren, allein Hessen verliert täglich ca. 3 Hektar zumeist landwirtschaftlich genutzter Freifläche. Dem Bodenschutz ist daher aus Sicht des BUND eine deutliche höhere Priorität einzuräumen als dies bisher geschehen ist.

Des weiteren wird eine Bebauung in jedem Fall die wichtige klimaökologische Funktion dieses Raums beeinträchtigen. Naturschutzfachliche Konflikte bestehen für den gesamten Planungsraum. Die angestrebte hohe Zahl an Einwohnern und neuen Arbeitsplätzen stellt zudem erhebliche Herausforderungen an eine Verkehrserschließung, die insbesondere die Belastung der benachbarten Ortsteile durch weiteren Autoverkehr auf ein verträgliches Maß begrenzen muss.

Die o.g. beschriebenen erheblichen Eingriffe und möglichen Auswirkungen sind nur dann zu rechtfertigen, wenn die Notwendigkeit des Vorhabens an dieser Stelle und in der angestrebten Größenordnung eindeutig belegt ist, wenn es keine alternativen Lösungen gibt und wenn die Eingriffe auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. All dies ist für uns derzeit noch nicht belegt.

Angesichts der zumindest mittelfristigen Option, im Stadtteil Kastel die Konversionsflächen Housing mit 11 Hektar und AFEX mit 26 Hektar städtebaulich zu entwickeln, wäre dies als Alternative zu einem neuen Stadtteil im Ostfeld zu prüfen.

#### Zum Vorzugsszenario:

Die Auswahl des Szenarios „Stadtteil am Fort Biehler“ als Vorzugsszenario in Abwägung zu den beiden anderen Alternativen ist zwar im Hinblick auf die politischen gesetzten Vorgaben für die Entwicklung eines neuen Stadtteils und zusätzlicher Gewerbeflächen und im Hinblick auf die schwierigen örtlichen Rahmenbedingungen grundsätzlich plausibel. Ebenso ist anzuerkennen, dass versucht wurde, wesentliche Belange des Natur- und Umweltschutzes zu berücksichtigen und besonders hochwertige Ackerböden zumindest teilweise zu erhalten.

Trotzdem können die für uns als Umweltverband besonders relevanten gutachterlichen Aussagen (Zwischenergebnisse Artenschutzgutachten, Zwischenergebnisse Klimagutachten) derzeit nicht belegen, dass das Gesamtvorhaben ökologisch verträglich ist.

Kritisch anzumerken ist darüber hinaus, dass die ursprünglich genannten Flächenangaben von ca. 35 Hektar für einen neuen Wohn-Stadtteil und ca. 50 Hektar für Gewerbeflächen, also insgesamt 85 Hektar, nicht eingehalten wurden. Dass neue Baugebiete auch immer einen gewissen Anteil an Infrastruktur, Grünflächen etc. beinhalten, ist eine Selbstverständlichkeit. Die nachträgliche Einführung der Begriffe Nettofläche (Fläche abzüglich Infrastruktur etc.) und Bruttofläche (der wirkliche Flächenverbrauch) ändert daran nichts. Auch in der Kooperationsvereinbarung der derzeitigen Stadtregierungsfraktionen zum Entwicklungsgebiet Ostfeld/Kalkofen tauchen diese Begriffe nicht auf.

Das Vorzugsszenario beinhaltet nun einen deutlich größeren Bauflächenbedarf (brutto) von insgesamt ca. 131 Hektar gegenüber den zunächst genannten 85 Hektar.

Unabhängig von der Frage der Notwendigkeit und der ökologischen Verträglichkeit des Gesamtvorhabens in diesem Bereich unterstützen wir grundsätzlich den Ansatz einer kompakten und damit in Relation zur Einwohnerzahl flächensparenden Bebauung in Form eines Nutzungsgemischten Stadtquartiers mit mehrgeschossigen Gebäuden.

#### Anmerkungen und Hinweise zu Teilaspekten des Vorzugsszenarios „Stadtteil am Fort Biehler“:

##### **Fläche für Gewerbe und Industrie B2 östlich des Deponiehügels**

Der Zwischenbericht zum Artenschutzgutachten bewertet die naturschutzfachlichen Restriktionen an dieser Stelle als besonders hoch. Das betrifft sowohl die nach derzeitiger Datenlage dort vorhandenen Arten als auch diverse Biotopstrukturen wie Wald, Gehölze, Säume, Abbruchkanten, Gewässer und Feuchtbiotope, zudem sind dort Ausgleichsflächen festgesetzt.

Die angestrebte gewerblich/industrielle Nutzungsintensivierung kann daher aus unserer Sicht ausschließlich auf den bereits im B-Plan Recyclingfläche festgesetzten Gewerbeflächen erfolgen, eine darüberhinausgehende Erweiterung der Gewerbeflächen lehnen wir nachzeitigem Kenntnisstand ab.

##### **Wäldchen am Fort Biehler**

Das Wäldchen am Fort Biehler wurde bereits im Rahmen der 1. Trägerbeteiligung von den Naturschutzverbänden als „Tabufläche“ für jegliche Art von Eingriffen genannt. Der Zwischenbericht zum Artenschutzgutachten bewertet auch hier die naturschutzfachlichen Restriktionen als besonders hoch. Das Waldstück ist als Schutzwald und als Naturdenkmal ausgewiesen. Laut Vorzugsszenario soll das Wäldchen als Stadtteilpark die zentrale Grünfläche im Zentrum des

neuen Stadtquartiers mit Freizeit- und Kulturnutzungen werden.

Das ist aus unserer Sicht nur vertretbar, wenn dadurch weder der Status als Schutzwald und Naturdenkmal infrage gestellt wird noch die diesen Ausweisungen zugrundeliegenden Funktionen beeinträchtigt werden. Vorhandene Arten und Biotopstrukturen dürfen weder gefährdet noch durch intensivierte Freizeitnutzung gestört werden.

### **Klimaökologie**

Bereits zur 1. Trägerbeteiligung hatten wir die Sicherung vorhandener Luftleitbahnen sowie ausreichender Flächen zur Kaltluftentstehung gefordert. Nach den zur Vorbereitung der 2. Trägerbeteiligung übermittelten Unterlagen weist das Vorzugsszenario im Vergleich zu den beiden Alternativszenarien die flächenbezogen größte Änderung des Kaltluftvolumenstroms (Änderungssignal > 10 %) auf. Betroffen von dieser als relevant einzustufenden Verringerung sind hier 328 Hektar im Vergleich zu 275 bzw. 279 Hektar bei den Alternativszenarien. Im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung zu den Umweltauswirkungen der Ostfeldplanungen am 30. Januar wurde angeführt, dass hiervon vermutlich keine Wohnquartiere betroffen seien (wohl aber Freiflächen und Gewerbegebiete) und dass durch entsprechende Anordnung und Ausgestaltung der Baukörper des neuen Stadtteils sowie Grünflächen noch Verbesserungen erzielt werden könnten. Eine Beurteilung der klimaökologischen Auswirkungen ist uns nach den derzeit vorliegenden gutachterlichen Aussagen noch nicht möglich.

### **Quellen Cyperuspark**

Im Vorzugsszenario rückt die Bebauung dicht an den Cyperuspark heran. Im Zwischenstand zur Entwässerungsstudie heißt es: „Die Wassersituation im Bereich des Cyperuspark wird nicht verschlechtert, da es durch eine oder mehrere verteilte Versickerungsstellen wohl zu einer leichten Anhebung des Grundwasserspiegels kommen wird“. Diese vorläufige Einschätzung muss nach unserer Auffassung durch eine konkrete Untersuchung der Wasserzufuhr zu den Quellen im Cyperuspark unterfüttert werden, um Risiken durch die mit der angrenzenden Bebauung verbundenen Bodeneingriffe sicher ausschließen zu können.

### **Verkehrerschließung**

Hierzu wurde bereits mehrfach angeführt, dass die verkehrliche Erschließung des Entwicklungsgebietes ohne schienengebundenen ÖPNV wie z.B. die Citybahn nicht machbar sei. Diese Einschätzung wird von uns geteilt. Eine Schienenanbindung sollte allerdings zur Vermeidung von Zerschneidungswirkungen (auch für die landwirtschaftliche Nutzung) durchgehend wie eine Straßenbahn ausgestaltet sein.

Bei einer zusätzlichen Straßenanbindung an die A 671 muss eine Beeinträchtigung der Grünstrukturen im Bereich Cyperuspark/Hesslerhof ausgeschlossen werden.