



Herrn Oberbürgermeister
Gert-Uwe Mende

über
Magistrat

und

Frau Stadtverordnetenvorsteherin
Christa Gabriel

Der Magistrat

Dezernat für
Stadtentwicklung und Bau

Stadtrat Hans-Martin Kessler

04. November 2019

Bericht Wohnbauflächenentwicklung - Umsetzung der ermittelten Potenziale
Beschluss-Nr. 0011 der Stadtverordnetenversammlung vom 12.2.2015 (SV-Nr.14-V-61-0046)

Sehr geehrte Damen und Herren,

um das politische Ziel der Bereitstellung von Wohnraum zügig umzusetzen, führt das Stadtplanungsamt im Auftrag des Dezernates für Stadtentwicklung und Bau ein Berichtswesen über die verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale. Mit der SV-Nr. 14-V-61-0046 hat die Stadtverordnetenversammlung am 12. Februar 2015 den Magistrat beauftragt, jährlich über die Umsetzungsergebnisse zu den ermittelten Wohnbauflächenpotenzialen zu berichten.

Die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der ermittelten Wohnbauflächenpotenziale erfolgt über Einzelvorlagen. Sie sind unter anderem abhängig von den in den Dezernaten und Fachbereichen bzw. städtischen Gesellschaften zur Verfügung stehenden finanziellen und personellen Ressourcen. Die bisher einzeln zu verhandelnde Bereitschaft der Investoren/Vorhabenträger, sich an den Infrastrukturkosten zu beteiligen, wurde mit dem Beschluss über die Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung (WiSoBoN), zur Kostenbeteiligung bei der Wohnbaulandentwicklung am 21. Juni 2018 von der Stadtverordnetenversammlung als Erwartungshaltung konkretisiert.

Der letzte Bericht zur Umsetzung der ermittelten Wohnbauflächenpotenziale vom 4. Oktober 2018 wurde mit dem Beschluss Nr. 0396 der Stadtverordnetenversammlung am 8. November 2018 zur Kenntnis genommen.

Für das aktuelle Berichtsjahr konnten seit Oktober 2018 zahlreiche planerische Abstimmungsprozesse vorangebracht und neue Wohnbauprojekte angestoßen werden. Dadurch konnten seit Herbst 2018 rund **2.250 Wohneinheiten (WE)** an **zusätzlichen Wohnbauflächenpotenzialen** in das Berichtswesen aufgenommen werden. Hierbei handelt es sich um **neu ermittelte Potenzialflächen** mit rund 550 Wohneinheiten (u.a. Am Hohen Stein (Friedhofsfläche) mit ca. 250 WE) und um eine **Erhöhung der Wohneinheiten-Anzahl, bei bereits ermittelten Flächen**, um rund 1.700 Wohneinheiten (u.a. Zweibörn - Siegfriedring/ Dankwardweg plus ca. 125 WE).

Darüber hinaus werden für eine zügigere Umsetzung von Bauleitplanverfahren, wenn möglich, die „beschleunigten Verfahren“ nach §§ 13, a), und b) BauGB angewendet (z.B. Östlich der Oberlinstraße, Am Heiligenhaus/ Nordenstadter Straße, An der Kantstraße) sowie Sitzungszüge und interne Abläufe optimiert.

Insgesamt verfügt die Landeshauptstadt Wiesbaden mit rund **12.430 Wohneinheiten** über ein gutes Potenzial für die Wohnbauflächenentwicklung. Die genannten Wohnbauflächenpotenziale sind vorwiegend Maßnahmen der Innenentwicklung, mit unterschiedlichen Planungsständen.

Anknüpfend an den letzten Bericht vom 4. Oktober 2018 wurden seit Herbst 2018 bis zum 1. Oktober 2019:

- für rund **390 Wohneinheiten neue Bauleitplanverfahren eingeleitet** (Aufstellungsbeschluss): Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße mit ca. 220 WE, Östlich der Oberlinstraße mit ca. 140 WE, Am Heiligenhaus/ Nordenstadter Straße mit ca. 20 WE und An der Kantstraße mit ca. 6 WE.
- auf dem Weg zum Planungsrecht für rund **1.140 Wohneinheiten die öffentliche Auslegung bekannt gemacht**: LindeQuartier mit ca. 818 WE, Nördlich der Rudolfstraße mit ca. 300 WE, Am Heiligenhaus/ Nordenstadter Straße mit ca. 20 WE und An der Kantstraße mit ca. 6 WE.
- **insgesamt für rund 1.910 Wohneinheiten neues Planungsrecht geschaffen** (mit Satzungsbeschluss): LindeQuartier mit ca. 818 WE, Erbenheim-Süd mit ca. 450 WE, Waldviertel mit ca. 320 WE, Nördlich der Rudolfstraße mit ca. 300 WE, Am Heiligenhaus/ Nordenstadter Straße mit ca. 20 WE und An der Kantstraße mit ca. 6 WE.
- **rund 1.990 Wohneinheiten errichtet** (u.a. Südlich der Gerichtsstraße mit ca. 170 WE, Wohnquartier Rheingaupalais mit ca. 180 WE) **oder befinden sich im Bau** (u.a. Nördlich der Welfenstraße mit ca. 189 WE, Wohnen westlich des Schlossparks mit ca. 100 WE).

Bis Ende des Jahres 2019 werden voraussichtlich:

- für weitere rund **215 Wohneinheiten neue Bauleitplanverfahren eingeleitet** (Aufstellungsbeschluss): Hellinghöfe mit ca. 180 WE und Westlich der Neufeldstraße mit ca. 35 WE.

Weitere Details sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Mit freundlichen Grüßen



Übersicht Wohnbauflächenpotenziale - Planungsrecht und Umsetzung in Wohneinheiten (WE), zum Stand 1. Oktober 2019

Neue und zusätzliche Wohnbauflächenpotenziale rund 2.250 WE

Neue Wohnbauflächenpotenziale	ca. 550 WE
Am Hohen Stein (Friedhofsfläche), Biebrich	ca. 250 WE
Aukammallee 31, Bierstadt.....	ca. 80 WE
Schönbergstraße/ Helmholzstraße, Dotzheim	ca. 64 WE
Westlich der Neufeldstraße, Medenbach.....	ca. 35 WE
Nördlich der Faulbrunnenstraße, Mitte.....	ca. 30 WE
Südlich der Rieslingstraße, Breckenheim	ca. 30 WE
Biebricher Allee/ Varusstraße, Südost.....	ca. 24 WE
Am Sonnenhang (Uranusweg 9-11 Neptunstraße), Bierstadt	ca. 21 WE
Riederbergstraße 37A, Nordost	ca. 18 WE

Zusätzliche Wohnbauflächenpotenziale, bei bereits ermittelten Flächen.....	ca. 1.700 WE
Hundshof/ Nietzerfeld - nördl. und westl. Hochfeld, Erbenheim ca. 450 WE	ca. 450 WE
Stadteingang Schiersteiner Straße, Biebrich	ca. 180 WE
Nord- und südöstlich der International School, Naurod ca. 180 WE	ca. 180 WE
Zweibörn - Siegfriedring/ Dankwardweg, Südost ca. 500-750 WE	ca. 125 WE
In der Bain, Nordenstadt ca. 290 WE.....	ca. 120 WE
Im Sampel, Kostheim ca. 230 WE	ca. 110 WE
Städtebauliche Entwicklung "Im Rad", Rheingauviertel/Hollerborn ca. 80 WE	ca. 80 WE
Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße, Klarenthal ca. 220 WE	ca. 75 WE
Im Boden, Erbenheim ca. 420 WE.....	ca. 70 WE
Potenzialraum Rampenstraße (inkl. Wiesbadener Straße 26), Kastel ca.100 WE ...	ca. 50 WE
Carl von Ossietzky-Straße 49-55/ Goerdelerstraße 18-22, Klarenthal ca. 89 WE ...	ca. 44 WE
Mühltal, Biebrich ca. 180-260 WE.....	ca. 40 WE
Brückfeld, Medenbach ca. 36 WE.....	ca. 36 WE
StadtQuartier am Bürgerhaus Aldi/ Rewe, Kostheim ca. 200-250 WE	ca. 25 WE
Platanenhof, Biebrich ca. 70 WE	ca. 24 WE
Ehem. Autohaus Karl und Co., Wiesbadener Straße, Kastel ca. 120 WE	ca. 20 WE
Erweiterung Krautgärten, Kastel ca. 220 WE	ca. 20 WE
Östlich des Friedhofs, Breckenheim ca. 20 WE	ca. 20 WE
Östlich der Oberlinstraße, Bierstadt ca. 140 WE	ca. 20 WE
Nachverdichtung In der Witz + Aufstockung In der Witz 1-9, Kastel ca. 16 WE	ca. 10 WE

Fertiggestellt oder im Bau:..... rund 1.990 WE

Fertiggestellt:.....	ca. 960 WE
Dotzheimer Straße 152, Rheingauviertel/ Hollerborn.....	ca. 200 WE
Weidenborn (Quartier A, D,G), Südost	ca. 190 WE
Südlich der Gerichtsstraße, Mitte.....	ca. 170 WE
Häherweg 80, Dotzheim	ca. 80 WE
Dantestraße Block B - 2.BA, Südost.....	ca. 78 WE
Wiesbadener Landstraße 19-23 + 17 Amöneburg	ca. 64 WE
Bierstadter Höhe 32, 40, 48, 50, 52 (Crestview Housing Area), Bierstadt	ca. 62 WE
Zelter Straße 1-5, Kostheim	ca. 46 WE
Philippssring 16, Kastel	ca. 32 WE
Wilhelmstraße 44-46, Mitte.....	ca. 28 WE
Karl-Lehr-Straße 21 a, Schierstein	ca. 12 WE

Im Bau	rund 1.030 WE
Nördlich der Welfenstraße, Südost	ca. 189 WE
Thaerstraße, Nordost	ca. 155 WE
Ehem. Autohaus Karl und Co., Wiesbadener Straße, Kastel	ca. 120 WE
Areal zwischen Maria-Sibylla-Merian-Straße und Assmannshäuser Straße, Rheingauviertel/ Hollerborn.....	ca. 110 WE
Schönaustraße/ Hermann-Löns-Straße, Schierstein.....	ca. 105 WE
Wohnen westlich des Schlossparks (ehem. Am Parkfeld), Biebrich	ca. 100 WE
MK III am Hauptbahnhof, Südost.....	ca. 100 WE
Schönbergstraße/ Helmholzstraße, Dotzheim	ca. 64 WE
MK II am Hauptbahnhof, Südost	ca. 43 WE
Biebricher Allee/ Varusstraße, Südost	ca. 24 WE
Am Sonnenhang (Uranusweg 9-11 /Neptunstraße 7), Bierstadt.....	ca. 21 WE

Planungsrecht geschaffen (mit Satzungsbeschluss)	rund 1.910 WE
LindeQuartier, Kostheim	ca. 818 WE
Erbenheim-Süd, Erbenheim	ca. 450 WE
Waldviertel (ehem. Simeonhaus), Dotzheim	ca. 320 WE
Nördlich der Rudolfstraße, Dotzheim	ca. 300 WE
Am Heiligenhaus/ Nordenstadter Straße, Igstadt.....	ca. 20 WE
An der Kantstraße, Sonnenberg	ca. 6 WE

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung liegt vor	rund 1.140 WE
LindeQuartier, Kostheim	ca. 818 WE
Nördlich der Rudolfstraße, Dotzheim	ca. 300 WE
Am Heiligenhaus/ Nordenstadter Straße, Igstadt.....	ca. 20 WE
An der Kantstraße, Sonnenberg	ca. 6 WE

Bauleitplanverfahren eingeleitet (Aufstellungsbeschluss liegt vor)	rund 390 WE
Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße, Klarenthal	ca. 220 WE
Östlich der Oberlinstraße, Bierstadt.....	ca. 140 WE
Am Heiligenhaus/ Nordenstadter Straße, Igstadt.....	ca. 20 WE
An der Kantstraße, Sonnenberg	ca. 6 WE

Entwicklungen bis zum Abschluss des Jahres 2019

Voraussichtliche Einleitung von neuen Bauleitplanverfahren noch in 2019 für	ca. 215 WE
Hellinghöfe, Kastel	ca. 180 WE
Westlich der Neufeldstraße, Medenbach	ca. 35 WE

Abgleich Planungsrecht und Umsetzung für die Berichtsjahre 2018 und 2019

	Planungsrecht und Umsetzung in Wohneinheiten (WE)	
	Stand 1. Oktober 2018	Stand 1. Oktober 2019
Bauleitplanverfahren eingeleitet (Aufstellungsbeschluss liegt vor)	650	390 *1
Entwurfsbeschluss (2018) / Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung liegt vor (2019)	300	1.140 *1
Planungsrecht geschaffen (mit Satzungs- beschluss)	272	1.910 *1
Wohneinheiten wurden errichtet oder befinden sich im Bau	650	1.990

*1 Im Betrachtungszeitraum vom 1. Oktober 2018 bis 1. Oktober 2019 wurden:

- für die Vorhaben LindeQuartier mit ca. 818 WE und Nördlich der Rudolfstraße mit ca. 300 WE die öffentliche Auslegung bekannt gemacht sowie Planungsrecht geschaffen.
- für die Vorhaben Am Heiligenhaus/ Nordenstadter Straße mit ca. 20 WE und An der Kantstraße mit ca. 6 WE neue Bauleitplanverfahren eingeleitet, die öffentliche Auslegung bekannt gemacht sowie Planungsrecht geschaffen.