



Die Vorsitzende des
Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und
Bau
der Stadtverordnetenversammlung
Amt der Stadtverordnetenversammlung
E-mail: stadtverordnetenversammlung@wiesbaden.de
Rathaus-Schlossplatz 6-65183 Wiesbaden
Telefon (0611) 31-4554
Telefax (0611) 31-3902
Sachbearbeiterin: Frau Wenzel

Wiesbaden, 02.11.2022

1. Den Mitgliedern des
Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau
2. Den Fraktionen
3. Dem Magistrat
4. Nachrichtlich
Herrn Stadtverordnetenvorsteher

Einladung

zur öffentlichen Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau
am Dienstag, 8. November 2022, um 17:00 Uhr,
Rathaus, Raum 318 (3. Stock), Schlossplatz 6, Wiesbaden

HINWEIS:

Es wird empfohlen, während der Sitzung einen medizinischen Mund-Nase-Schutz zu tragen.

- Vor Eintritt in die Tagesordnung findet eine Bürgerfragestunde statt -

Tagesordnung I

1. Genehmigung der Niederschriften über die Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 20.09.2022 und 29.09.2022

2. 22-J-42-0011

ANLAGE

Grün- und Sportflächen schaffen
- Antrag des Jugendparlaments vom 20.09.2022 -
- Beschluss des Jugendparlaments vom 27.09.2022 (BP 0070) -

3. 22-F-63-0106

Chancen des Baulandmobilisierungsgesetzes für die Stadt Wiesbaden
- Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und Volt vom 01.11.2022 -

Das Baulandmobilisierungsgesetz (Gesetzeskürzel, Juni 2021) ermöglicht einige, z. T. zeitlich befristete, weitreichende Maßnahmen, um kurzfristig die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen. Seit Erlass der zugehörigen Rechtsverordnung Nr. FFN 362-86 vom 28. April 2022¹ durch die hessische Landesregierung steht Wiesbaden als einer von 53 Hessischen Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt dieses Instrumentarium nunmehr seit Mai 2022 zur Verfügung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung, Bau möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) allgemein zu prüfen, welches Potenzial die neuen Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes zur Entspannung des Wiesbadener Wohnungsmarktes beinhalten,
- 2) dabei besonderen Augenmerk auf folgende Aspekte mit möglichst konkreten Umsetzungsbereichen zu legen:
 - a. der Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen,
 - b. die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechtes bei (städte-)baulichen Missständen (beispielsweise beim "Roten Hochhaus" in Dotzheim oder der Liegenschaft Bismarckring 23)
 - c. die Nutzung sektoraler Bebauungspläne,
 - d. die Erweiterung zur Festlegung von Baugeboten und die ggf. damit verbundene Umsetzung durch städtische Wohnungsbaugesellschaften,
 - e. die Befreiung von Festlegungen des Bebauungsplans auch über die Grundzüge der Planung hinaus zugunsten von Wohnbebauung.

4. 22-F-63-0109

Baugebiet Sommerstraße Dotzheim
- Antrag der Fraktionen Die Linke, Bündnis 90/Die Grünen, SPD und Volt vom 02.11.2022 -

Im November 2014 hatte der Investor ein Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan an der Sommerstraße für insgesamt 125 Mietwohnungen verschiedener Größe und Zuschnitts, davon ca. ein Drittel geförderte Wohnungen für kleine Einkommen, ein Drittel für mittlere Einkommen und ein Drittel frei vermietbare beantragt. Außerdem sollten eine Kita, ein Generationentreffpunkt und evtl. bei Bedarf Gemeinschaftsräume für Wohngruppen errichtet werden. Seit dem Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss 2017 hat es keine weitere Entwicklung gegeben. Nun soll es in dem Vorhaben vorangehen.

¹ vgl.: <https://starweb.hessen.de/cache/GVBL/2022/00015.pdf>

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung, Bau möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

1. das Gespräch mit dem Investor zu suchen mit dem Ziel, dass die Bebauung der Sommerstraße in Dotzheim nun konkret in Angriff genommen wird. Hierbei wäre auch der Kauf des Grundstückes in Erwägung zu ziehen.
2. Angestrebt wird ein städtebaulicher Vertrag, der die Aspekte des nachhaltigen Bauens (z.B. PV-Anlage, Regenwassermanagement, Fassadenbegrünung, Standards zur Bundesförderung für effiziente Gebäude etc.) aufgreift und folgende Ziele für bezahlbaren Wohnraum vorsieht: 40% bezahlbarer Wohnraum und 30% Zuschnitte nach bezahlbarem Wohnraum. Dabei ist auch die notwendige soziale Infrastruktur zu berücksichtigen.

5. 22-F-63-0108

Sachstand Konzeptvergabe Hofgut Klarenthal

- Antrag der Fraktionen Volt, Bündnis 90/Die Grünen, SPD und Die Linke vom 01.11.2022 -

Durch den Beschluss Nr. 0440 der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.2021 wurde Dezernat IV/61 und 23 beauftragt, für das Hofgut Klarenthal eine Konzeptvergabe vorzunehmen. Im Rahmen der Konzeptvergabe sollen inhaltliche Ziele wie etwa die Etablierung neuer Wohnformen, bezahlbarer Wohnraum und eine Öffnung des Hofgutes in Richtung Klarenthal durch eine gastronomische und kulturelle Nutzung im Vordergrund stehen.

So hat sich zum Beispiel der Verein zur Förderung des Erhalts und der gemeinwohlorientierten Nutzung des Hofgutes Klarenthal in Wiesbaden (KlarAstadt.land.gut) als Förderverein gegründet, um Unterstützung für eine gemeinwohlorientierte Zukunft des Hofgutes und eine Plattform für gute Ideen zu bieten. In Zusammenarbeit mit der Hochschule RheinMain wurden im Rahmen der "Ideenwerkstatt Neues Wohnen Wiesbaden" Konzepte für die Gestaltung des Hofgutes entwickelt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung, Bau möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) über den aktuellen Sachstand insbesondere mit Blick auf die zeitliche Perspektive der Konzeptvergabe für das Hofgut Klarenthal zu berichten.
- 2) zu berichten, inwieweit geplant ist, beispielsweise Ergebnisse des Projektes "Ideenwerkstatt Neues Wohnen Wiesbaden" in das Konzeptverfahren einfließen zu lassen.
- 3) zu berichten, ob Zwischennutzungen des Hofguts und/oder einzelner Räumlichkeiten möglich sind und wie diese umgesetzt werden könnten.

6. 22-F-69-0061

Neue Wohnungen können nicht warten - Magistrat muss bei der Überarbeitung der Stellplatzsatzung endlich ins Handeln kommen
- Antrag der Fraktionen FDP, CDU und BLW/ULW/BIG vom 02.11.2022 -

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau Nr. 0096 vom 9. November 2021 wurde der Magistrat gebeten, einen Sachstandsbericht zur in 2018 (!) beantragten Aktualisierung der Wiesbadener Stellplatzsatzung vorzulegen, die u.a. eine Erleichterung bei der Herstellungs- bzw. Ablösepflicht für Stellplätze bei Aufstockung und Dachgeschossausbau vorsah.

Auf Nachfrage im Ausschuss wurde von Dezernat V im März 2022 eine Berichterstattung im September 2022 angekündigt. Diese ist nicht erfolgt. Seit dem Beschluss sind weitere dunkle Wolken über den Wiesbadener Wohnungsmarkt aufgezogen. Während der Wohnungsmangel ungebrochen ist, droht durch die allgemeine Inflation und die notwendig gewordene Leitzinserhöhung der EZB ein Einbruch in der Neubautätigkeit. Umso wichtiger ist es daher, die in der LHW vorhandenen Wohnflächenpotentiale im Bestand zu heben und die „Strafsteuer“ auf Schaffung günstigen Wohnraums abzuschaffen. Die Verzögerungen durch den Magistrat sind vor diesem Hintergrund völlig unverständlich und kontraproduktiv.

Der Ausschuss möge daher beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, den Sachstand zur Überarbeitung der Stellplatzsatzung spätestens in der Dezembersitzung des Ausschusses vorzustellen.

7. 22-V-61-0021

DL 31/22-9

Bebauungsplan "Nauroder Straße (B 455) - Bauabschnitt Süd - zwischen Bierstadter Höhe und Siedlung An den Fichten" im Ortsbezirk Bierstadt
- Satzungsbeschluss -

8. Verschiedenes

Tagesordnung II

1. **22-F-15-0014** **ANLAGE**

Drei-Lilien-Quelle
- Antrag der Fraktion Freie Wähler/Pro Auto vom 22.06.2022 -
- Bericht des Dezernates V vom 14.10.2022 -

2. **22-F-22-0018** **ANLAGE**

Beteiligung des Ausschusses an der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
- Antrag der Fraktionen FDP und CDU vom 29.06.2022 -
- Bericht des Dezernates IV vom 22.09.2022 -

3. **22-V-06-0012** **DL 35/22-4, 34/22-2**

Verlängerung der Mietpreisbremse bei GWW und GeWeGe

4. **22-V-36-0013** **DL 31/22-7**

Bachoffenlegung Sedanplatz

5. **22-V-36-0012** **DL 31/22-6**

Bachoffenlegung Blücherplatz

6. **22-V-51-0011** **DL 33/22-6, 32/22-5**

Kommunale Zuschussförderung im sozialen Mietwohnungsbau - Erweiterung der Richtlinie zur kommunalen Mitfinanzierung (Ausführungsvorlage)

7. **22-V-52-0014** **DL 35/22-9, 34/22-7**

Generalsanierung der SH "Hans-Jürgen Portmann-Halle" - Ausführungsvorlage

Tagesordnung II - nichtöffentliche Vorlagen

1. **22-V-06-0014** **DL 35/22-2 NÖ**
Erwerb und projektbezogene Betrauungen für eine Teilfläche der ehemaligen US-Liegenschaft Kastel Housing

2. **22-V-23-0203** **DL 35/22-5 NÖ**
Petersweg-Ost, Kastel, Anpassung von Vertragsfristen

3. **22-V-23-0205** **DL 35/22-6 NÖ**
Petersweg Ost - Verkauf eines Gewerbegrundstücks

4. **22-V-61-0039** **NÖ ANLAGE**
Niederschrift über die nicht-öffentliche Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirates beim Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden am 14.09.2022

5. **22-V-61-0042** **DL 35/22-7 NÖ**
Vereinbarung zum Bebauungsplan "Künstlerviertel"

Falls ein Ausschussmitglied an der Teilnahme verhindert sein sollte, wird um Weitergabe der Einladung gemäß § 62 HGO gebeten.

Im Anschluss an die öffentliche Sitzung tagt der Ausschuss nicht öffentlich, falls Tagesordnungspunkte zur Beratung und Beschlussfassung in nicht öffentlicher Sitzung vorgesehen werden.

Gabriel
Vorsitzende