



Der Oberbürgermeister

über
Magistratund
Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Gerhard Obermayr

23. März 2023

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, wurde auf Basis des Stadtverordnetenbeschlusses Nr. 0118 vom 17. Februar 2011 eine dezernatsübergreifende Task Force unter Leitung des damaligen Dezernats für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr einberufen. Im Auftrag der Task Force untersuchte eine regelmäßig tagende interdisziplinär zusammengesetzte Arbeitsgruppe (AG Flächenentwicklung) unter Leitung des Stadtplanungsamtes das bis 2030 verfügbare Wohnbauflächenpotenzial. Ende 2012 legte die AG Flächenentwicklung der Task Force ihr Ergebnis vor. Danach war es bis zum Zieljahr 2030 möglich, Flächen für die Errichtung von ca. 7.000 Wohneinheiten bereit zu stellen.

Mit der SV-Nr. 14-V-61-0046 hat die Stadtverordnetenversammlung am 12. Februar 2015 den Magistrat beauftragt, jährlich über die Umsetzungsergebnisse zu den damals ermittelten Wohnbauflächenpotenzialen zu berichten. Seitdem wurden weitere Wohnbauprojekte angestoßen und neue Flächenpotenziale in das Berichtswesen aufgenommen. Bei den zusätzlichen Wohnbauprojekten handelt es sich um Potenzialflächen der beiden Wohnungsbau-Gesellschaften SEG und GWW sowie um Potenzialflächen, für die das Stadtplanungsamt Planungs- bzw. Baurecht schafft und um Bauvorhaben, von denen das Stadtplanungsamt im Rahmen von Bauberatungen der Bauaufsicht Kenntnis erlangt hat. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zu den zukünftigen Potenzialen und den im Bau befindlichen bzw. fertiggestellten Vorhaben:

Wohnbauflächenpotenziale ca. 8.200 Wohneinheiten			im Bau bzw. fertiggestellt ca. 6.640 WE	
Langfristige Wohnbauflächen- potenziale <i>Verfügbarkeit nach 2030</i>	Laufende Bauleit- planverfahren <i>Verfügbarkeit bis 2030</i>	Vorhaben mit Planungsrecht <i>Verfügbarkeit in den kommenden 5-7 Jahren</i>	In Umsetzung <i>Verfügbarkeit suk- zessive in den kom- menden Jahren</i>	Fertiggestellte Vorhaben
4.860 WE	2.280 WE	1.060 WE	4.260 WE	2.380 WE

Der letzte Bericht zur Umsetzung der ermittelten Wohnbauflächenpotenziale vom 18. November 2021 (Vorlagen-Nr. 21-V-61-0040) wurde mit dem Beschluss Nr. 0503 der Stadtverordnetenversammlung am 18. November 2021 zur Kenntnis genommen.

Anknüpfend an den letzten Bericht wurden seit Herbst 2021 bis zum 31. Dezember 2022
(Nähere Details sind der Anlage 2 zu entnehmen.)

- **für rund 925 Wohneinheiten neue Bauleitplanverfahren eingeleitet:**
 - 03.03 Zweibörn, Südost, ca. 700-750 WE
 - 52.03b Kastel Housing Area - Wiesbadener Straße, Mz.-Kastel, ca. 200 WE
- **auf dem Weg zum Planungsrecht die öffentliche Auslegung bekannt gemacht:**
 - 06.08 1.Änderung Künstlerviertel, Rheingauviertel/Hollerborn, ca. 60 WE
 - 12.03 Östlich der Oberlinstraße, Bierstadt, ca. 140 WE
 - 52.11 Helling-Höfe, Mz.-Kastel, ca. 180 WE
- **Planungsrecht für rund 740 Wohneinheiten geschaffen:**
 - 06.08 1.Änderung Künstlerviertel, Rheingauviertel/Hollerborn, ca. 60 WE
 - 12.03 Östlich der Oberlinstraße, Bierstadt, ca. 140 WE
 - 16.12 Wiesbadener Straße/Carl-von-Linde Straße , Dotzheim, ca. 59 WE
 - 26.01 Lange Seegewann, Delkenheim, ca. 304 WE
 - 52.11 Helling-Höfe, Mz.-Kastel, ca. 180 WE
- **rund 570 Wohneinheiten errichtet oder befinden sich im Bau:**
 - 07.03 Carl von Ossietzky-Straße 49-55/ Goerdelerstraße 18-22, Klarenthal, ca. 65 WE
 - 14.02 Gräselberg - Auf den Eichen, Biebrich, ca. 410 WE
 - 52.03a Kastel-Housing (Holzturm / Neubau und Sanierung), Mz.-Kastel, ca. 79 WE
 - 52.16 Philippsring 10, Mz.-Kastel, ca. 20 WE

Aus der Protokollnotiz des Beschlusses zum letzten Wohnbaubericht 2021 hat der Magistrat den Auftrag mitgenommen, den Wohnbaubericht neu zu strukturieren und nachvollziehbarer durch Gesamtübersichten zu gestalten. Ein geeigneter Zeitpunkt hierfür, ist im Zusammenhang mit dem Stadtverordnetenbeschluss von 2019 zur Erarbeitung eines neuen Flächennutzungsplans gegeben. So wird für den neuen Flächennutzungsplan derzeit eine **gesamtstädtische Bauflächenpotenzialanalyse** ausgearbeitet.

Hierzu eine kurze Erläuterung zum neuen Flächennutzungsplan und der Bauflächenpotenzialanalyse: Der Flächennutzungsplan ist ein gesamtstädtisches Planungsverfahren, mit Hilfe dessen die zukünftig beabsichtigten Flächennutzungen für Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Freizeit und Erholung, Energieversorgung, Landwirtschaft sowie den Natur- und Umweltschutz identifiziert und dargestellt werden. Ziel ist es, die unterschiedlichen Nutzungskategorien auf gesamtstädtischer Ebene integriert zu betrachten und eine Entwicklung für die nächsten zwei Jahrzehnte strategisch über Flächenzuweisungen u.a. von Bauflächen zu steuern.

Für den Flächennutzungsplan-Vorentwurf 2040 wird derzeit auf der Grundlage der Bauflächenpotenzialanalyse ein **Vorschlag für eine Bauflächenkulisse** ausgearbeitet.

Basierend auf der IWU-Wohnungsbedarfsprognose¹ bis zum Jahr 2040, werden alle Flächen, die möglicherweise für eine bauliche Entwicklung und hinsichtlich ihrer Flächengröße für eine Darstellung im Flächennutzungsplan als geplante Bauflächen relevant sind, geprüft. Die aktuell stattfindende Erarbeitung dieser konkreten Flächenkulisse wird auf **Grundlage einer intensiven stadtplanerischen und in enger Abstimmung mit dem Umweltamt einer umweltplanerischen Bewertung** vorgenommen. Die Bewertungsergebnisse werden in Steckbriefen zu jeder einzelnen Potenzialfläche zusammengefasst und sind Grundlage für die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Das Planungsverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuchs und den darin festgelegten Normen zur Beteiligung. Nach der aktuellen Zeitplanung strebt das Stadtplanungsamt die politische Beratung und Beschlussfassung des Flächennutzungsplan-Vorentwurfs 2040 für das 4. Quartal dieses Jahres an. Mit der **frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** soll möglichst Anfang 2024 gestartet werden. Final dienen die Ergebnisse aller Verfahrens- und Beteiligungsschritte als **Abwägungsgrundlage für die politische Entscheidungsfindung**.

Um die Eignung für eine Siedlungsentwicklung vertiefend zu prüfen, fließen auch alle langfristigen Wohnbauflächenpotenziale aus dem vorliegendem Wohnbaubericht (siehe Anlage 2) in den Vorentwurf und damit auch in die stadt- und umweltplanerische Bewertung der Bauflächenpotenzialanalyse mit ein. Neben den oben genannten Wohnbauflächenpotenzialen werden weitere Potenzialflächen für den neuen Flächennutzungsplan bewertet, u.a. ist das Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ eine wesentliche Arbeits- und Handlungsgrundlage. Hierin wurden großräumige Entwicklungsbereiche für eine Siedlungsentwicklung identifiziert, die Impulsräume: das Ostfeld, die Perspektivfläche West und eine Siedlungsentwicklung im Umfeld der Haltepunkte des schienengebundenen Verkehrs (Ländchesbahn). Diese Potenziale wurden in einer ersten Einschätzung auf insgesamt ca. 10.000 Wohneinheiten geschätzt. Im Rahmen der Bauflächenpotenzialanalyse werden demnach die langfristigen Wohnbauflächenpotenziale aus dem Wohnbaubericht, die Impulsräume und weitere ermittelte Flächenpotenziale auf die Eignung für eine Siedlungsentwicklung im gesamtstädtischen Kontext untersucht.

Aufbauend auf den Prüfergebnissen der Bauflächenpotenzialanalyse bietet sich die Chance zukünftig den Wohnbauflächenbericht auf Basis der geprüften Flächenkulisse des neuen Flächennutzungsplans neu und transparent aufzubauen. Ein Monitoring der Wohnbauflächenpotenziale kann durch das Stadtplanungsamt erfolgen. Ein Monitoring zu der Umsetzung und den Baufertigstellungen der Wohnbauflächenpotenziale kann in Zusammenarbeit mit der Bauaufsicht erarbeitet werden, in deren Zuständigkeit die Bauanträge sowie Baubeginns- und Fertigstellungsanzeigen liegen, aber auch mit dem Amt für Statistik und Stadtforschung, als Herausgeber der Baufertigungszahlen durch die Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes. Für einen ämterübergreifenden Bericht zu den Potenzialen und den Fertigstellungsergebnissen müssen in einem ersten Schritt die unterschiedlichen Datengrundlagen kompatibel vernetzt werden.

Bis zum Aufbau eines ämterübergreifenden Berichtes soll die nachfolgende Anlage 2 eine Übersicht über alle Wohnbauflächenpotenziale, die dem Wohnbaubericht zugrunde liegen geben.

¹ Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte, Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt, 2020: Auf Basis der IWU-Prognose wurde der Neubedarf aufgrund des prognostizierten Zuwachses an Haushalten bis 2040 berechnet. Der Wohnungsbedarf wurde auf den maßgeblichen Bedarfszeitraum der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung umgerechnet. Dies hat ergeben, dass ca. 23.700 Wohneinheiten benötigt werden, um den Bedarf bis 2040 decken zu können.

Wie erläutert kann perspektivisch mit den Ergebnissen der Bauflächenpotenzialanalyse zum neuen Flächennutzungsplan das Berichtswesen neu aufgebaut werden. Eine entsprechende Beschlussfassung kann mit Vorliegen der abgestimmten Bauflächenpotenzialanalyse ämterübergreifend unter Leitung des Stadtplanungsamtes vorbereitet werden.

Mit freundlichen Grüßen



Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister