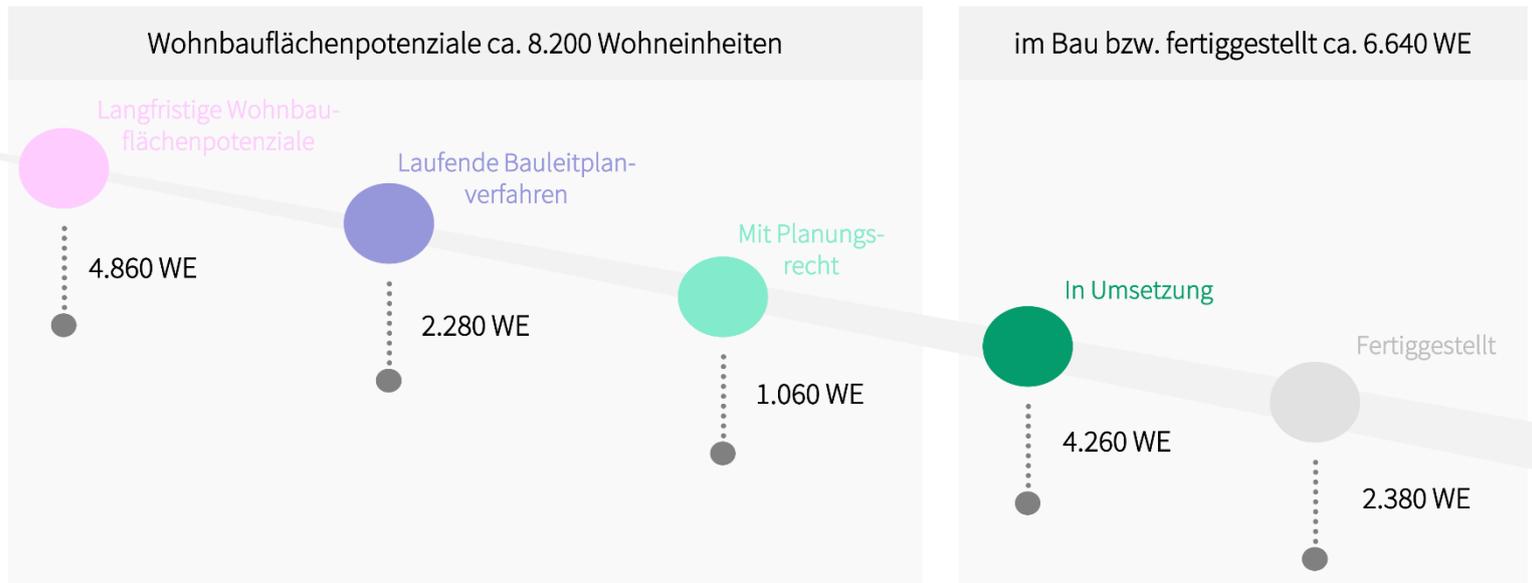


Einordnung der Wohnbauflächenpotenziale nach Planungshorizonten

Die Landeshauptstadt Wiesbaden verfügt, entsprechend der in 2015 und den Folgejahren ermittelten Flächen, über ein **zukünftiges Wohnbauflächenpotenzial** von 8.200 Wohneinheiten. Weitere 6.640 Wohneinheiten konnten von den ermittelten Potenzialen **bereits fertiggestellt werden oder befinden sich aktuell in der Bauphase**.



Bei den Flächen handelt es sich zu 80% um Innenentwicklungspotenziale durch Umnutzungen im Siedlungsbestand oder Nachverdichtungsprojekte und um 20% Entwicklungen in Ortsrandlagen.

	insg. 14.843 Wohneinheiten (8.200+6.640)	in %
Entwicklungen in ortsrandnahen Standorten	2.942	20%
Entwicklungen in integrierten Lagen	11.901	80%

Nachfolgend werden alle Potenziale (12.460 Wohneinheiten), die dem Wohnbaubericht zugrunde liegen, nach ihrer zeitlichen Umsetzungswahrscheinlichkeiten aufgelistet:

- Langfristige Wohnbauflächenpotenziale
- Mittelfristige Wohnbauflächenpotenziale - im laufenden Bauleitplanverfahren
- Mittel- bis kurzfristige Wohnbauflächenpotenziale - mit Planungsrecht
- Kurzfristige Wohnbauflächenpotenziale - in Umsetzung

Die fertiggestellten Wohnbauflächen (2.380 Wohneinheiten) gelten nicht mehr als zukünftiges Wohnbauflächenpotenzial, werden jedoch trotzdem in einer Gesamtübersicht dargelegt.

In den nachfolgenden Übersichten werden für die einzelnen Wohnbauprojekte neben den geplanten Wohneinheiten auch die geplanten geförderten Wohneinheiten genannt.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum konnte in den vergangenen Jahren durch politische Beschlüsse stetig gestärkt werden.

Bei den auf den nachfolgenden Seiten aufgeführten Wohnbauprojekten ist zu beachten, dass sich die zu erfüllende Anzahl an geförderten Wohneinheiten nach der, zum Zeitpunkt der Initiierung des Wohnbauprojektes, geltenden Beschlussfassung richtet.

Der aktuelle Beschluss Nr. 0220 der Stadtverordnetenversammlung vom 20. Mai 2021 „Bezahlbaren Wohnraum schaffen“ definiert, dass bei der Schaffung von Planungsrecht für Wohnbauprojekte ab 40 - zusätzlichen - Wohneinheiten mindestens 30 Prozent und bei städtischen Gesellschaften mindestens 40 Prozent geförderte Wohnungen zu realisieren sind.

Gemäß dem Beschluss sind Wohnbauprojekte, zu denen vor dem 20. Mai 2021 ein Aufstellungsbeschluss vorlag bzw. bereits maßgebliche Vorverhandlungen geführt wurden, von den neuen Förder-Quoten (30% bzw. 40%) ausgenommen. Wie beispielsweise bei dem Wohnbauprojekt Helling-Höfe in Mz.-Kastel, bei dem weiterhin, der vorherige Beschluss „Grundsatzvorlage Wohnungsbau“ Nr. 0550 vom 13. Dezember 2018 gilt. Welcher besagt, dass bei der Schaffung von neuem Planungsrecht ab 60 Wohneinheiten 22 Prozent bzw. 30 Prozent bei städtischen Gesellschaften, geförderte Wohnungen zu realisieren sind.

Der erste Beschluss mit einer verpflichtenden Quote zur Realisierung von geförderten Wohnungen (Nr. 0075 vom 09. Februar 2012) sah eine „Mindest-Quote“ von 15 Prozent vor, welche zum Beispiel im Neubauquartier Hainweg in Nordenstadt angewendet wurde.

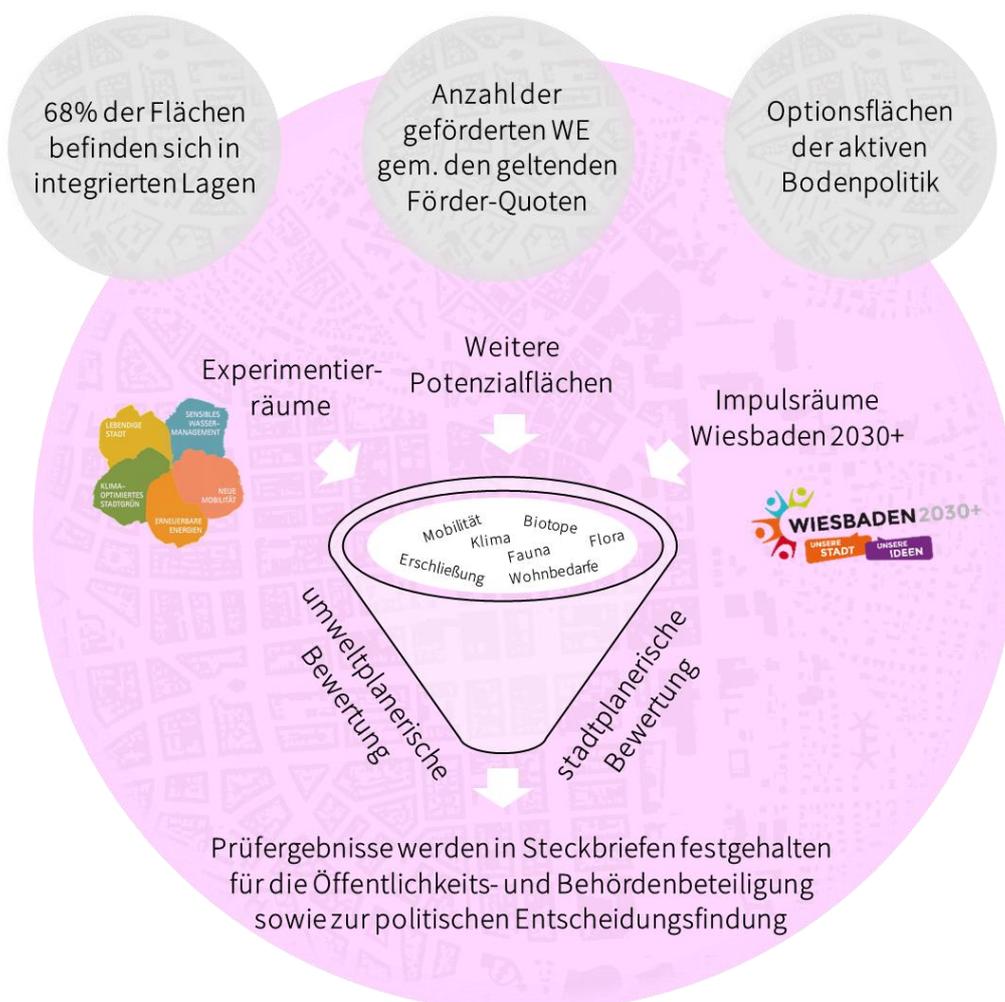
Bei Wohnbauprojekten mit bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB, ist die Schaffung von geförderten Wohnungen freiwillig.

Langfristige Wohnbauflächenpotenziale

Von den 12.460 Wohneinheiten sind **4.860 Wohneinheiten als langfristige Wohnbauflächenpotenziale** einzustufen. Davon sind ca. **68% Flächen der Innenentwicklung durch Nachverdichtung und Umstrukturierung**. Die restlichen 32% sind Potenzialflächen in ortsrandnahen Standorten, mit aktuell landwirtschaftlich oder naturräumlich geprägten Nutzungsstrukturen.

Bei den langfristigen Wohnbauflächenpotenzialen ist zu berücksichtigen, dass sie teilweise weder in ihrer Größe noch in den zu erzielenden städtebaulichen Dichten hinreichend bestimmt sind. Es handelt sich bei allen Flächen um Standorte, für die ein Bauleitplanverfahren noch nicht eingeleitet wurde und deren Verfügbarkeit am Markt langfristig nach 2030 prognostiziert wird. Die Aktivierung der langfristigen Potenzialflächen unterliegt in vielen Fällen besonderen Herausforderungen, die sich im Wesentlichen durch das Erfordernis nach infrastrukturellem Ausbau und umweltrelevanter Anforderungen ergibt. Insofern Potenzialflächen nicht im städtischen Besitz sind, ist deren Umsetzung zudem abhängig von der Initiative und den Ressourcen privater Investoren und Vorhabenträger.

Um die Eignung für eine Siedlungsentwicklung vertiefend zu prüfen, fließen diese langfristigen Wohnbauflächenpotenziale aus dem Wohnbaubericht sowie zusätzlich die Impulsräume aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ (z.B. die Perspektivfläche West) und weitere Planungsflächen in die stadt- und umweltplanerische Bewertung der Bauflächenpotenzialanalyse für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 ein (siehe hierzu Anlage 1). Die Flächenpotenziale und die zugehörigen Bewertungsergebnisse werden in Form von Steckbriefen im Rahmen der Beteiligungsschritte zum Flächennutzungsplan offengelegt.



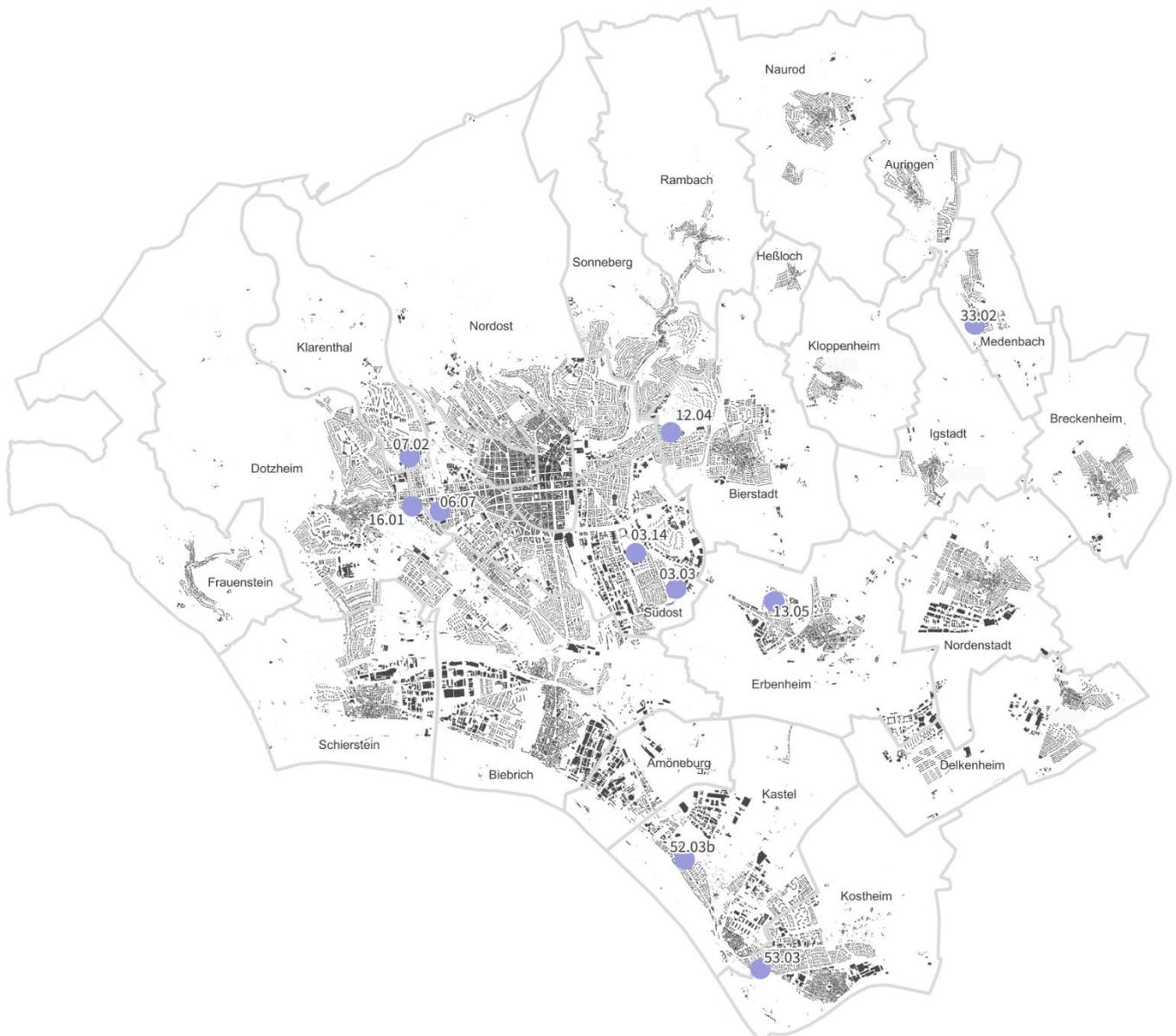
Mittelfristige Wohnbauflächenpotenziale - Laufende Bauleitplanverfahren

Von den 12.460 Wohneinheiten befinden sich **2.280 Wohneinheiten in einem laufenden Bauleitplanverfahren und sind als mittelfristige Wohnbauflächenpotenziale** einzustufen. Die geplanten Wohneinheiten sind aktuell mit 98% fast ausschließlich auf **Flächen in integrierten Lagen im Siedlungszusammenhang zu verorten**. Es handelt sich um Entwicklungsflächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2003, ermittelten Nachverdichtungspotenzialen und sonstige geänderte Planungsabsichten im Siedlungsbestand.

Die mittelfristigen Wohnbauflächenpotenziale sind städtebauliche Planungen für die ein Bauleitplanverfahren bereits eingeleitet, aber noch nicht abgeschlossen wurde. Trotz des laufenden Verfahrens und der damit verbundenen Unwägbarkeiten ist davon auszugehen, dass das Baurecht für diese Standorte bis ca. 2030 geschaffen und die Bauflächen **mittelfristig** am Markt verfügbar sein werden.

Insofern die Potenzialflächen nicht oder nur in Teilen im städtischen Besitz sind, ist die Umsetzung allerdings auch bei diesen Flächen abhängig von der Bereitschaft und den finanziellen Ressourcen der Investoren und Vorhabenträger.

Ausführliche Darlegung aller laufenden und abgeschlossenen Bauleitplanverfahren in Wiesbaden: <https://www.o-sp.de/wiesbaden/plan/verfahren.php>



Anlage 2 zur SV-Nr. 23-V-61-0016

Nr.	Name	Ortsbezirk	geplante WE 2022	davon geförderte WE	geförderte WE %	Verfahren
03.03	Zweibörn	Südost	700-750	225	31	*
03.14	Balthasar-Neumann-Straße	Südost	260-280	84	31	*
06.07	Im Rad	Dotzheim, Rheingauviertel, Hollerborn	250-280	79	30	*
07.02	Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße (ehem. Carl-von Ossietzky-Schule)	Klarenthal	225	50	22	*
12.04	Aukammallee / Kirchbachstraße	Bierstadt	100	22	22	*
13.05	Nahverdichtung - Am Hochfeld	Erbenheim	130	22	17	*
16.01	Wohnquartier Sommerstraße	Dotzheim	104	23	22	**
33.02	Westlich der Neufeldstraße	Medenbach	35			*
52.03b	Vorgezogene Bebauung: Kastel Housing Area 2. BA Wiesbadener Straße	Kastel	200	80	40	*
53.03	StadtQuartier am Bürgerhaus Aldi / Rewe (ehem. Tennishallen)	Kostheim	200-250	68	30	*
			2.280	650		

Intervallangaben werden gemittelt für die Endsumme.

* Aufstellungsbeschluss liegt vor

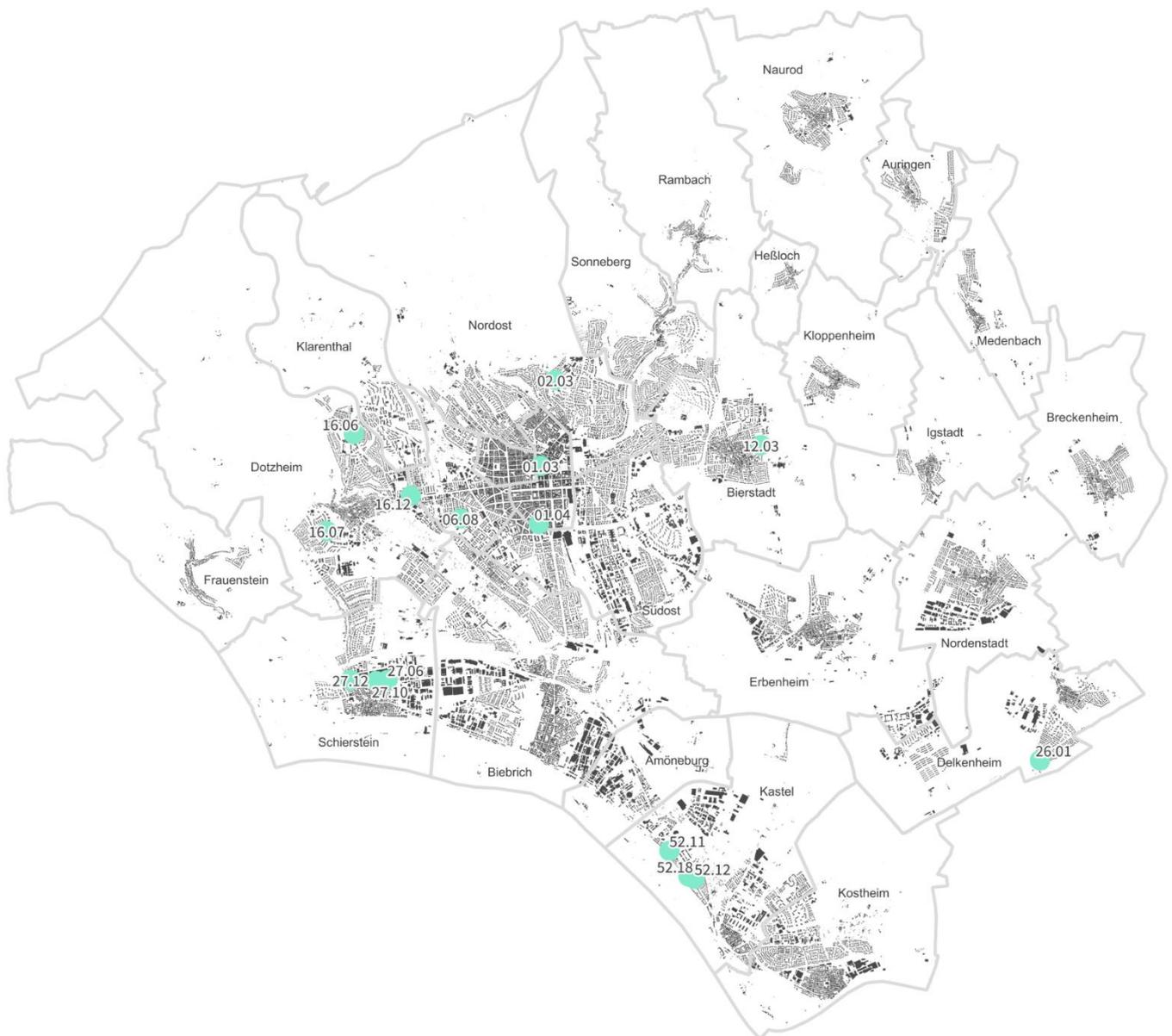
** Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 (2) BauGB

Mittel- bis kurzfristige Wohnbauflächenpotenziale - mit Planungsrecht

Von den 12.460 Wohneinheiten liegt aktuell für rund **800 Wohneinheiten Planungsrecht durch rechtskräftige Bebauungspläne vor**. Für weitere **260 Wohneinheiten besteht Planungsrecht nach § 34 Baugesetzbuch¹** (Bauen im Innenbereich²).

Davon sind ca. 71% Flächen der Innenentwicklung durch Nachverdichtung und Umstrukturierung. Bei den restlichen 29% handelt es sich um das Baugebiet Lange Seegewann am südwestlichen Rand des Stadtteils Delkenheim (Nr. 26.01).

Die hochbauliche Umsetzungsphase der Potenziale wurde zum Stand Dezember 2022 noch nicht eingeleitet. Die Umsetzung der Wohneinheiten ist als kurz- bis mittelfristig in den kommenden 5-7 Jahren einzustufen.



¹ gem. BauGB § 34 Absatz 1 Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

² Innenbereich: Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Anlage 2 zur SV-Nr. 23-V-61-0016

Nr.	Name	Ortsbezirk	geplante WE 2022	davon geförderte WE	geförderte WE in %	Planungsrecht
01.03	Nördlich der Faulbrunnenstraße	Mitte	55			§34
01.04	Oranienstraße 53a	Mitte	16			§34
02.03	Rosselstraße 26	Nordost	8			1976
06.08	Künstlerviertel - 1. Änderung	Rheingauviertel, Hollerborn	60	13	22	2007, 2022
12.03	Östlich der Oberlinstraße	Bierstadt	140	30	21	2022
16.06	Seniorenresidenz Tauernstraße	Dotzheim	0			1963/72
16.07	Rahmenplanung Schelmengraben	Dotzheim	0			1974
16.12	Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde Straße	Dotzheim	59			2022
26.01	Lange Seegewann	Delkenheim	304	67	22	2022
27.06	Steinritzstraße	Schierstein	28			§34
27.10	Dachsbergstraße 1	Schierstein	30-50			§34
27.12	Freudenbergstraße 22-24	Schierstein	80	18	23	§34
52.11	Helling-Höfe	Kastel	180	39	22	2022
52.12	Wiesbadener Str. 64-66 (ehem. Can-Auto)	Kastel	50			§34
52.18	Wiesbadener Str. 61, 63, 66	Kastel	40-50			§34
			1.065	167		

Intervallangaben werden gemittelt für die Endsumme.

* Bei bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB ist die Schaffung von geförderten Wohnungen freiwillig.

INFO Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch:

Die oben genannten 260 Wohneinheiten spiegeln keine vollständige **Dokumentation aller Bauvorhaben** nach § 34 Baugesetzbuch wider. Das vorliegende Berichtswesen erfasst nur die Wohnbauflächenpotenziale nach § 34 Baugesetzbuch, bei denen das Stadtplanungsamt im Rahmen von Bauberatungen durch die Bauaufsicht beteiligt wurde. Darüber hinaus ist eine **Baulandmobilisierung** von Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch von Seiten der Verwaltung nur wenig steuerbar. Es handelt sich beispielsweise um Neustrukturierungen im Innenbereich, wie der Abriss von abgängigen Gebäuden und die Nachverdichtung durch einen Neubau mit mehr Wohneinheiten. Die Umsetzung der Vorhaben ist von der Mitwirkung und den finanziellen Ressourcen der größtenteils privaten Eigentümer abhängig.

INFO Baulandkataster und Leerstände:

Darüber hinaus führt das Stadtplanungsamt auf Basis von Luftbildauswertungen (alle 3-4 Jahre) ein „Baulandkataster“, das Aufschluss über die im Stadtgebiet vorhandenen Baulücken gibt. Im Jahre 2015 wurden 507 Flächen als Baulücken identifiziert. Nach fachamtlicher Einschätzung sind diese Baulücken grundsätzlich bebaubar, vorwiegend zu Wohnzwecken, in Teilen aber auch für eine Mischbebauung oder gewerbliche Nutzung. Eine Überprüfung erfolgte 2017.

In 2020 wurde festgestellt, dass seit der Erhebung in 2015 lediglich 102 Baulücken bebaut worden sind. Ein Baulücken- oder Leerstandskataster, über die oben genannte Luftbildauswertung hinaus, ist allein vom Erhebungsaufwand und aus privatrechtlichen Regelungen nicht möglich. Aufgrund dieser Unwägbarkeiten sind die Baulücken nicht als Potential im Wohnbaubericht enthalten.

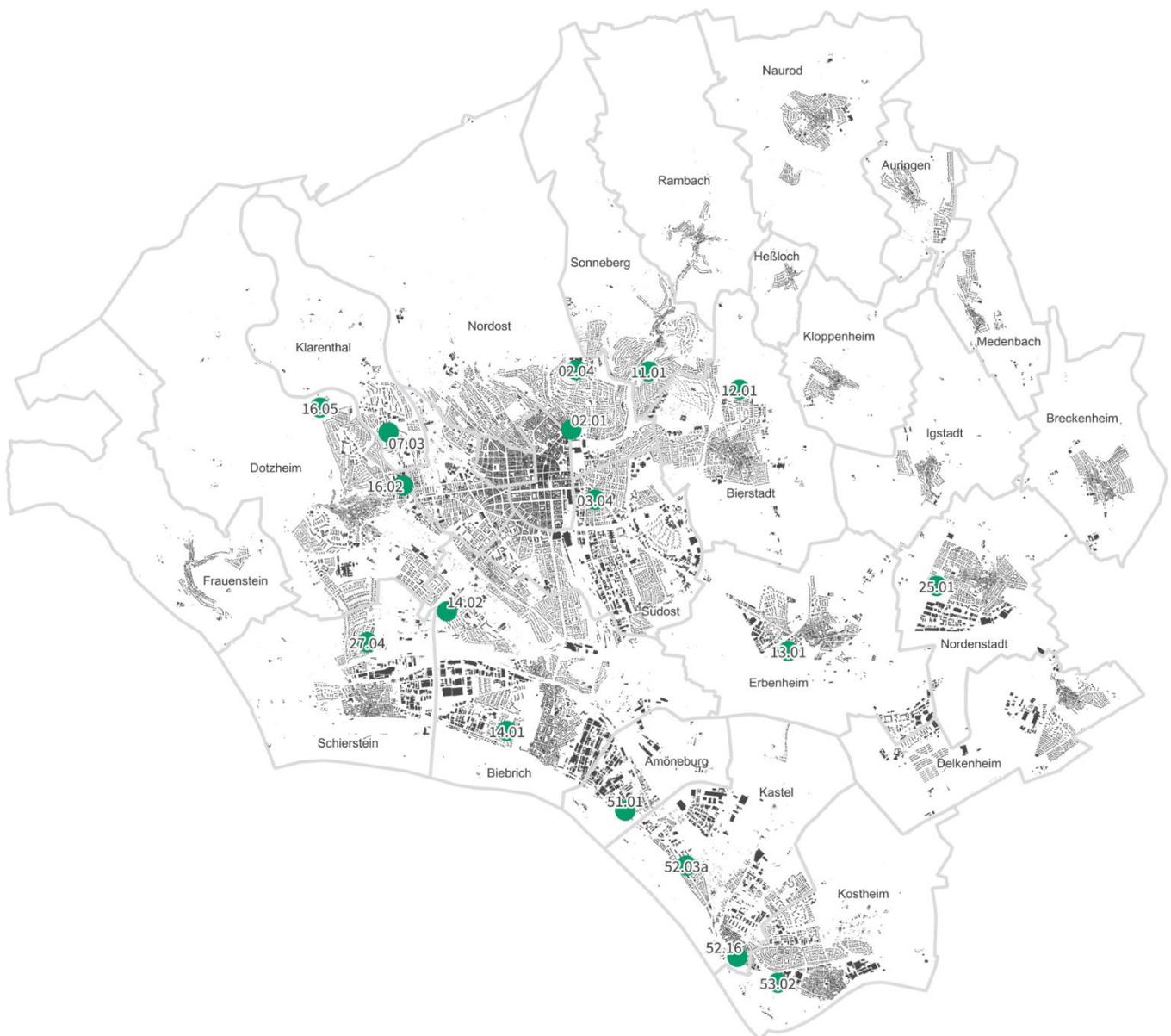
Das Baulandkataster ist einzusehen unter <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/planen/bauen/baulandkataster/baulandkataster.php>

Kurzfristige Wohnbauflächenpotenziale - Vorhaben in der Umsetzung

Von den 12.460 Wohneinheiten befinden sich **4.268 Wohneinheiten in der Umsetzung** und stehen damit größtenteils in den kommenden Jahren je nach Abschluss der einzelnen Bauabschnitte als Wohnbauflächen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung.

75% der Wohneinheiten sind Wohnbauflächen der Innenentwicklung durch Nachverdichtung und Umstrukturierung im Siedlungsbestand. Bei den restlichen 25% handelt es sich um die beiden Neubaugebiete Bierstadt-Nord in Bierstadt (Nr. 12.01) und den Hainweg in Nordenstadt (Nr. 25.01).

In diesem Bericht gilt ein Vorhaben als „In Umsetzung“, ab den ersten sichtbaren Hochbauarbeiten und als „Fertiggestellt“, wenn die Hochbauphase für alle geplanten Wohneinheiten eines Neubauquartiers oder eines Vorhabens abgeschlossen ist.



Anlage 2 zur SV-Nr. 23-V-61-0016

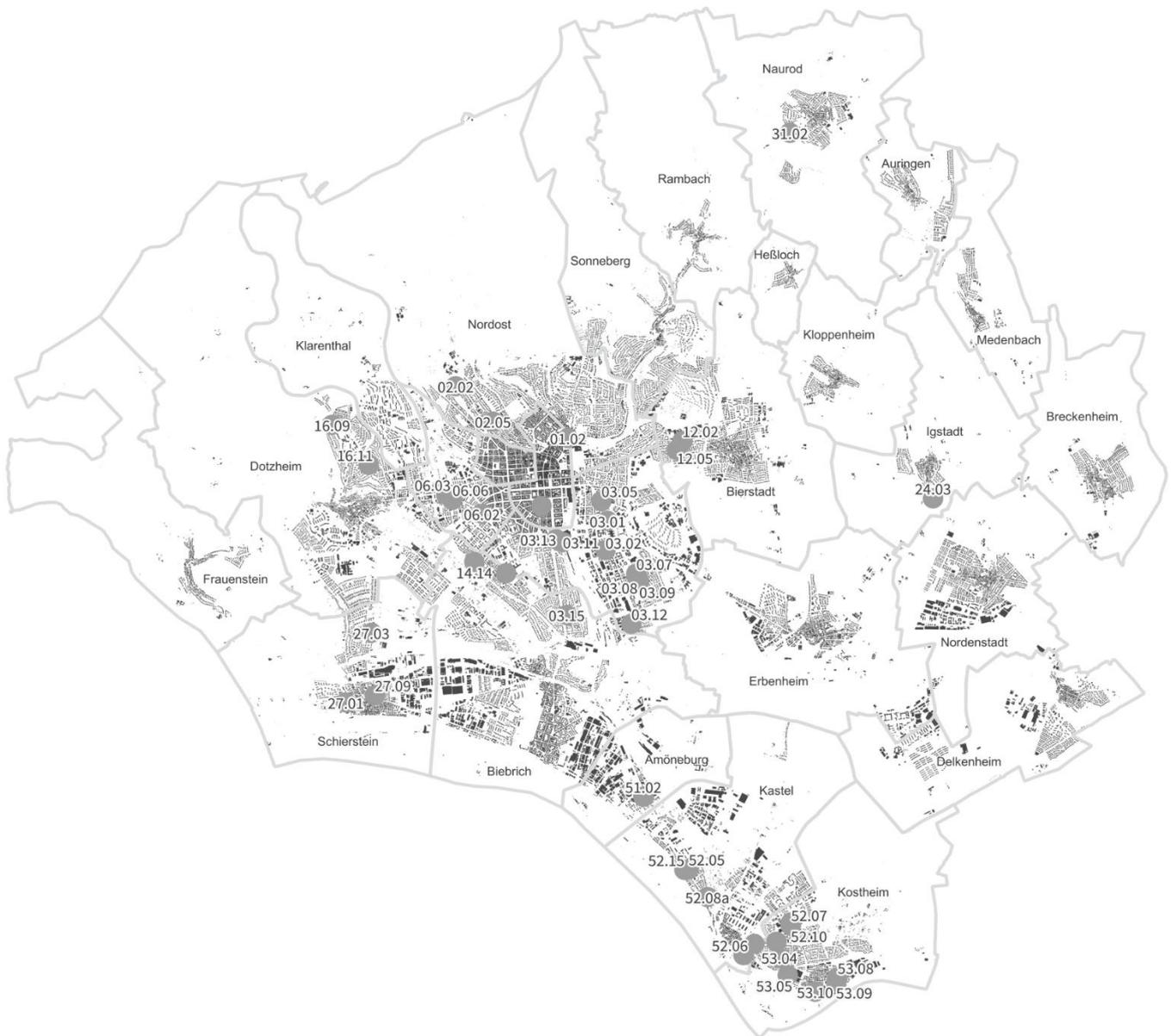
Nr.	Name	Ortsbezirk	geplante WE 2022	davon geförderte WE	geförderte WE in %	geförderte WE (Hinweis)	Planungsrecht
02.01	Quartier Kureck	Nordost	100				2016
02.04	Thaerstraße	Nordost	165	15	9		1960/70
03.04	Frankfurter Straße/Viktoriastraße	Südost	250	111	44	davon 37 geförderte WE vom Projekt 14.01	1975
07.03	Carl von Ossietzky-Straße 49-55/ Goerdelerstraße 18-22	Klarenthal	65	34	52		1960/70
11.01	An der Kantstraße	Sonneberg	6				2019
12.01	Bierstadt-Nord	Bierstadt	420	60	14		2017
13.01	Erbenheim-Süd	Erbenheim	450	73	16		2018
14.01	Wohnen westlich des Schlossparks (ehem. Am Parkfeld)	Biebrich	100			37 geförderte WE umgesetzt im Projekt Nr. 03.04	2018
14.02	Gräselberg - Auf den Eichen	Biebrich	410	125	30		2021
16.02	Nördlich der Rudolfstraße	Dotzheim	300			40 geförderte WE umgesetzt im Projekt Nr. 53.02	2019
16.05	Waldviertel	Dotzheim	303	91	30		2019
25.01	Hainweg	Nordenstadt	650	100	15		2017
27.04	Schönaustraße/ Hermann-Löns-Straße	Schierstein	96	87	91		1963
51.01	Östlich der Dyckerhoffstraße	Amöneburg	24				1974
52.03a	Vorgezogene Bebauung: Kastel-Housing (1. BA Holzturm und Neubau/Sanierung)	Kastel	79	45	57		§34
52.16	Philipperring 10	Kastel	20				§34
53.02	LindeQuartier	Kostheim	818	162	20	davon 40 geförderte WE vom Projekt Nr. 16.02.	2019
			4.256	903			

Fertiggestellte Vorhaben

Im Laufe der Berichtsjahre 2016 bis 2022 konnten von den ermittelten Potenzialen rund 2.380 Wohneinheiten fertiggestellt werden. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Flächen der Innenentwicklung durch Nachverdichtungen und Umstrukturierungen im Siedlungsbestand.

Die fertiggestellten Vorhaben zählen nicht mehr als zukünftiges Wohnbauflächenpotenzial, da sie bereits am Wohnungsmarkt verfügbar sind.

In diesem Bericht gilt ein Vorhaben als „Fertiggestellt“, wenn die Hochbauphase für alle geplanten Wohneinheiten eines Neubauquartiers oder eines Vorhabens abgeschlossen ist.



Anlage 2 zur SV-Nr. 23-V-61-0016

Nr.	Name	Ortsbezirk	Fertig- gestellte WE	davon geförderte WE	geförderte WE in %	davon Studier- enden WE	Planungs- recht	Baufertig- stellung
01.01	Südlich der Gerichtsstraße	Mitte	170			110	2017	2019
01.02	Wilhelmstraße 44-46	Mitte	28				§34	2019
02.02	Walkmühle	Nordost	19				§34	2021
02.05	Riederbergstraße 37A	Nordost	18				§34	2021
03.01	Dantestraße Block B - 2.BA	Südost	78	11	14		§34	2019
03.02	Nördlich der Welfenstraße (Post)	Südost	186	28	15		2018	2021
03.05	Frankfurter Straße/Martinstraße	Südost	26			26	§34	2018
03.07	Weidenborn (Quartier A)	Südost	38				§34	2019
03.08	Weidenborn (Quartier D)	Südost	75	11	15		§34	2019
03.09	Weidenborn (Quartier G)	Südost	77	15	19		§34	2019
03.11	MK III am Hauptbahnhof	Südost	100				2003	2020
03.12	Ergänzungsbebauung Gernotstraße/Hagenstr aße	Südost	12				§34	2023
03.13	MK II am Hauptbahnhof	Südost	43				2003	2020
03.15	Biebricher Allee / Varusstraße	Biebrich	24				§34	2020
06.02	Karlsbader Platz	Rheingauviertel, Hollerborn	165			165	§34	2018
06.03	Dotzheimer Straße 152	Rheingauviertel, Hollerborn	200			200	§34	2019
06.06	Areal zwischen Maria- Sibylla-Merian-Straße und Assmannshäuser Straße	Rheingauviertel, Hollerborn	113				2007	2021
12.02	Bierstadter Höhe 32, 40, 48, 50, 52 (Crestview Housing Area)	Bierstadt	62	42	68		§34	2019
12.05	Am Sonnenhang (Uranusweg 9-11 /Neptunstraße 7)	Bierstadt	21				§34	2020
14.07	Waldstraße - zwischen Baum- und Wiesenstraße "Ulrich- Weinerth-Häuser"	Biebrich	28	12	43		§34	2018
14.14	Platanenhof	Biebrich	47				§34	2022
16.09	Häherweg 80	Dotzheim	80	29	36		§34	2019
16.11	Schönbergstraße / Helmholzstraße	Dotzheim	64				§34	2019
24.03	Am Heiligenhaus/ Nordenstadter Straße	Igstadt	20				2019	2021

Anlage 2 zur SV-Nr. 23-V-61-0016

27.01	Wohnquartier Rheingaupalais	Schierstein	180				2013	2018
27.03	Schönaustraße (Ergänzungsbebauung)	Schierstein	16				§34	2018
27.09	Karl-Lehr-Straße 21 a	Schierstein	12				§34	2019
31.02	Im Klaf	Naurod	16				§34	2018
51.02	Wiesbadener Landstraße 19-23 + 17	Amöneburg	64	40	63		§34	2019
52.05	Ehem. Autohaus Karl - Wiesbadener Straße	Kastel	120				§34	2021
52.06	Philipperring 16	Kastel	32				§34	2019
52.07	Uthmannstraße (Nachverdichtung)	Kostheim	16				§34	2018
52.08 a	Potentialraum "Rampenstraße"- Wiesbadener Straße 26	Kastel	31				§34	2021
52.09	Nachverdichtung In der Witz + Aufstockung In der Witz 1-9	Kastel	16				§34	2021
52.10	Zelter Straße 1-5	Kostheim	46	14	30		§34	2019
52.15	Wiesbadener Str 73	Kastel	15				§34	2020
53.04	Gartenstadt-Siedlung Kostheim (Hochheimer Str. 6a, Ulmenstr., Kiedricher Str.)	Kostheim	12				§34	2021
53.05	Wohnen am Nahversorgungsstandort Am Gückelsberg	Kostheim	21				2021	2022
53.07	Hochheimerstraße 41	Kostheim	35				§34	2022
53.08	Hauptstraße 45	Kostheim	25				§34	2022
53.09	Hauptstraße 58	Kostheim	20				§34	2022
53.10	Hauptstraße 156	Kostheim	10				§34	2020
			2.381	202			391	

Anmerkung

Das Amt für Statistik und Stadtforschung führt Zahlen zu Baufertigstellungen mit einer Zeitreihe von 2016 bis 2021³. In der Hochbaustatistik werden alle genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtigen Baumaßnahmen erfasst, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen, verändert oder der Nutzung entzogen wird.³

Das vorliegende Berichtswesen hingegen erfasst im Schwerpunkt nur die Wohnbauflächenpotenziale für die das Stadtplanungsamt mittels Bauleitplanungsverfahren Planungsrecht schafft, Wohnbauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und jene Vorhaben gemäß § 34 Baugesetzbuch (Bauen im Innenbereich), bei denen das Stadtplanungsamt im Rahmen von Bauberatungen durch die Bauaufsicht beteiligt wurde.

Im Rahmen des vorliegenden Wohnbauberichtes erfolgt die Einschätzung, ob sich die oben genannten Wohnbauflächenpotenziale in der Umsetzung befinden oder Fertiggestellt wurden anhand von Vorort-Kenntnissen und Luftbildaufnahmen. Für das vorliegende Berichtswesen gilt ein Vorhaben als „in Umsetzung“, ab den ersten sichtbaren Hochbauarbeiten und als „Fertiggestellt“, wenn die Hochbauphase für alle geplanten Wohneinheiten eines Neubauquartiers oder eines Vorhabens abgeschlossen sind. Dies entspricht nicht den Definitionen der Hochbaustatistik.

Diese unterschiedlichen Datengrundlagen bzw. Vorgehensweisen erklären die Differenzen zu den Baufertigstellungszahlen des Amtes für Statistik und Stadtforschung, welche auf Basis der einzelnen genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtigen Baumaßnahmen berechnet werden.

Um die Daten miteinander verifizieren zu können wird eine digitale Vernetzung der Datengrundlagen derzeit geprüft.

³ Statistisches Jahrbuch (Amt für Statistik und Stadtforschung, 2021) <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/stadtportrait/daten-fakten/statistisches-jahrbuch/statistik-bauen-wohnen.php>