



Der Oberbürgermeister

über
Magistratund
Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Gerhard Obermayr

8. März 2024

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 Wohnungsbaugesellschaften 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. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zu den zukünftigen Potenzialen und den im Bau befindlichen bzw. fertiggestellten Vorhaben:

| Zukünftige Wohnbauflächenpotenziale ca. 8.880 Wohneinheiten | | | im Bau bzw. fertiggestellt ca. 6.970 WE | |
|---|--|--|---|--------------------------|
| Langfristige Wohnbauflächenpotenziale <i>Verfügbarkeit nach 2030</i> | Laufende Bauleitplanverfahren <i>Verfügbarkeit bis 2030</i> | Vorhaben mit Planungsrecht <i>Verfügbarkeit in den kommenden 5-7 Jahren</i> | In Umsetzung <i>Verfügbarkeit sukzessive in den kommenden Jahren</i> | Fertiggestellte Vorhaben |
| ca. 5.800 WE | 2.293 WE | 787 WE | 4.221 WE | 2.751 WE |

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 / Bauabschnitte eines Neubauquartiers oder eines Vorhabens abgeschlossen sind.

Der Bericht zur Umsetzung der ermittelten Wohnbauflächenpotenziale für das Jahr 2022 vom 23. März 2023 (Vorlagen-Nr. 23-V-61-0016) wurde mit dem Beschluss Nr. 0268 der Stadtverordnetenversammlung am 17. Mai 2023 zur Kenntnis genommen.

Anknüpfend an den letzten Bericht für das Jahr 2022 wurden vom Januar bis Dezember 2023...

- **rund 155 Wohneinheiten an neuem Wohnbauflächenpotenzial identifiziert:**
 - 07.06 Otto-Wels-Straße 138, Klarenthal, ca. 56 WE
 - 16.22 Auf dem Hahnenkamm / Östlich der Rheintalstraße Dotzheim, ca. 35 WE
 - 14.27 Klagenfurter Ring/ Wörther-See-Straße, Biebrich, ca. 34 WE
 - 34.11 Neues Wohnen (ehem. Grundschulareal), Breckenheim, ca. 30 WE

- **bei Potenzialflächen zusätzliche Wohnpotenziale von 130 Wohneinheiten identifiziert:**
 - 07.02 Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße, Klarenthal, ca. 270 WE, +45 WE
 - 14.03 Parkfeld - Nansenstraße 2-38 und Parkplatz, Biebrich, ca. 125 WE, +85 WE

- **für rund 240 Wohneinheiten neue Bauleitplanverfahren eingeleitet:**
 - 12.06 Östlich der Leibnizstraße, Bierstadt, ca. 175 WE
 - 26.03 Gemeindezentrum Stuttgarter Straße, Delkenheim, ca. 64 WE

- **für rund 650 Wohneinheiten errichtet oder befinden sich im Bau:**
 - 02.03 Rosselstraße 26, Nordost, ca. 8 WE
 - 03.04 Frankfurter Straße/Viktoriastraße, Südost, ca. 250 WE
 - 07.03 Carl von Ossietzky-Straße / Goerdelerstraße, Klarenthal, ca. 65 WE
 - 26.01 Lange Seegewann, Delkenheim, ca. 304 WE
 - 51.01 Östlich der Dyckerhoffstraße Amöneburg, ca. 24 WE

- **Unter Beteiligung von Politik und Öffentlichkeit konnten mit den vier „Experimentierräumen nachhaltiger Stadtentwicklung“ weitere Innenentwicklungspotenziale konzeptionell vorangebracht werden, mit dem Ziel Bestandsquartiere weiterzuentwickeln und zu qualifizieren.**

Bei den Projekten werden die erarbeiteten Spielregeln der Nachhaltigkeit (messbare Qualitätsstandards für eine klimaschonende und zukunftsfähige Stadt- und Quartiersentwicklung) angewendet (Beschluss Nr. 123 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau vom 07.12 2021).

 - "Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße" in Klarenthal: Neue Wege der Konversion - Autobefreites Quartier für neue Wohnformen
 - "Auf dem Hahnenkamm" in Dotzheim: Gemeinsam mit Privaten arrondieren und Freiräume sichern
 - "Im Sempel" in Mainz-Kostheim: Mehrwert durch Revitalisierung - Wohnbestände kreativ nutzen und suffizient weiterentwickeln in der 70er Jahre-Wohnsiedlung
 - "Bahnhofs.Quartier" in Biebrich: Neuordnung zur 15-Minuten-Stadt - im Sinn eines kompakten, gemischten und inklusiven Stadtteils

Der Wohnbaubericht im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) 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, eine Entwicklung für die nächsten zwei Jahrzehnte strategisch über Flächenzuweisungen u.a. von neuen Bauflächen zu steuern.

Im vergangenen Jahr 2023 wurden die politischen Vertreterinnen und Vertreter aller Fraktionen im Rahmen der FNP Werkstatt-Reihe und die Vertreterinnen und Vertreter der Ortsbeiräte in jeweils mehreren Terminen fachlich fundiert informiert, um über die Flächenbedarfe und Entwicklungsoptionen Wiesbadens zu diskutieren und abschließend ein gemeinsam getragenes Ziel zu formulieren, das von der Verwaltung aktuell in einen FNP-Vorentwurf 2040 übersetzt wird.

Im Rahmen dessen wird hierzu seitens des Stadtplanungsamtes ein Vorschlag für eine gesamtstädtische Bauflächenkulisse ausgearbeitet. Um die Eignung der potenziellen Bauflächen für eine Siedlungsentwicklung vertiefend zu prüfen wurde mit einer stadtplanerischen und in enger Abstimmung mit dem Umweltamt umweltplanerischen Bewertung begonnen. Die Bewertung dauert aufgrund der komplexen Anforderungen der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie der stadtplanerischen Aspekte in 2024 weiter an.

Die finalen Bewertungsergebnisse werden nach einer vorangegangenen politischen Diskussion als Grundlage für die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange dienen. Abschließend werden die Ergebnisse aller Verfahrens- und Beteiligungsschritte als Abwägungsgrundlage für die politische Entscheidungsfindung zum neuen Flächennutzungsplan 2040 herangezogen.

In die stadt- und umweltplanerische Bewertung fließen auch die langfristigen Wohnbauflächenpotenziale aus dem vorliegenden Wohnbaubericht (siehe Anlage 2) und weitere Potenzialflächen wie die Impulsräume aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ oder potenzielle Entwicklungsflächen aus vorliegenden Konzeptstudien ein.

Mit freundlichen Grüßen



Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister