



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, 26.06.2024

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, 2. Juli 2024, um 17:00 Uhr,
Rathaus, Raum 318 (3. Stock), Schlossplatz 6, Wiesbaden**

- Vor Eintritt in die Tagesordnung findet eine Bürgerfragestunde statt -

Tagesordnung I

1. **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 21.05.2024**

2. **24-F-63-0021**

ANLAGE

Für mehr Lebensqualität in der Innenstadt - Fernwärmeausbau in der Schwalbacher Straße nutzen

- Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und Volt vom 06.03.2024 -

- Beschluss Nr. 0019 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 12.03.2024 -

3. 24-F-63-0060

Best Practices für qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Wohnungsbau
- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 26.06.2024 -

Während bei Nachverdichtung in dicht bebauten Stadtteilen eine effektive Flächennutzung, durch Geschosswohnungsbau eine Selbstverständlichkeit ist, wird die Einführung im ländlichen Raum oft mit Skepsis und Bedenken betrachtet. Doch auch in Neubaugebieten, bzw. den eher ländlichen Stadtteilen Wiesbadens bietet der Geschosswohnungsbau zahlreiche Vorteile und Chancen, die zur Steigerung der Lebensqualität und Attraktivität dieser Gebiete beizutragen. Die Vorteile wären zum Beispiel:

- **Die Erhöhung der Wohnraumvielfalt:** Geschosswohnungsbau bietet die Möglichkeit, eine breite Palette von Wohnungsgrößen und -typen zu schaffen und so den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden, sei es für Singles, Familien, Senioren oder Menschen mit besonderen Anforderungen.
- **Bessere Flächeneffizienz und Ressourcenschonung:** Die zur Verfügung stehende Fläche wird effizienter genutzt, Zersiedelung zu vermeiden und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Naturlandschaft bewahrt.
- **Die Verbesserung der Infrastruktur:** Durch eine höhere Bevölkerungsdichte können sich Dienstleistungen wie öffentliche Verkehrsmittel, medizinische Versorgung, Bildungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten wirtschaftlicher betreiben lassen. Dies trägt zur Attraktivität des ländlichen Raums als Wohnort bei.

Durch die Vorstellung positiver Best-Practices Beispiele wird der Fachausschuss wertvolle Einblicke in erfolgreiche Projekte erhalten und kann diese Erkenntnisse in die Planung und Umsetzung zukünftiger Bauvorhaben einfließen lassen. Dies wird dazu beitragen, die Qualität und Attraktivität des Wohnungsbaus in unserer Stadt zu verbessern und langfristig eine nachhaltige und lebenswerte Stadtentwicklung zu fördern.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung, Bau möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

1. positive Best-Practices für Geschosswohnungsgebäude vorzustellen, mit denen sich die von der LHW in Neubauquartieren angestrebte Dichte in eher ländlichen Stadtteilen auf städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle Weise realisieren lässt.
2. darzulegen, wie man als Kommune eine solche Qualität bauplanungsrechtlich vorgeben oder anderweitig gewährleisten/fördern kann.

4. 24-F-22-0033

Städtische Flächen für Freiflächen-PV zur Verfügung stellen
- Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 26.06.2024-

Das „Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht“ sieht vor, dass PV-Freiflächenanlagen baurechtlich privilegiert sind, wenn sie auf einer Fläche längs von Autobahnen und mehrgleisigen Schienenwegen des übergeordneten Netzes gebaut werden.

Die Privilegierung bezieht sich nur auf Flächen mit einem maximalen Abstand von 200 Metern vom äußeren Fahrbahnrand. Dies bedeutet, dass für Vorhaben auf diesen Flächen kein Bebauungsplan erstellt werden muss. Im dennoch notwendigen Zulassungsverfahren wird geprüft, ob öffentliche Belange oder Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Im § 2 EEG wurde ein überragendes öffentliches Interesse am Ausbau der erneuerbaren Energien eingeführt.

Das Fernstraßen-Bundesamt hat auf das überragende öffentliche Interesse am Ausbau der Erneuerbaren bereits reagiert. Das bisher gültige Verbot von Bauten in einem Abstand von 40 Metern zur Fahrbahn gilt nicht mehr generell, sondern kann nach Prüfung des Einzelfalls entfallen. Damit könne, so heißt es, bei einer Vielzahl von Vorhaben die gesamte Fläche im Abstand von 200 Metern zur Fahrbahn für Photovoltaik genutzt werden (§9 Abs. 2c Bundesfernstraßengesetz (FStrG)).

In der Gesetzesbegründung zur Privilegierung wird darauf verwiesen, dass der Streifen entlang von Autobahnen und Schienenwegen durch optische und akustische Belastungen vorgeprägt sind, so dass PV-Anlagen dort ohne die Durchführung eines Planverfahrens ermöglicht werden sollen.

Das Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden hat zudem Anfang 2024 Potentialflächen für die Nutzung solarer Strahlungsenergieanlagen ermittelt und in einer Orientierungshilfe kartiert.

Der Ausschuss möge beschließen:

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden wird gebeten, die im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befindlichen Freiflächen im privilegierten Bereich im Sinne des „Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht“ aufgrund des überragenden öffentlichen Interesses am Ausbau erneuerbarer Energien vorrangig für entsprechende Ausbauprojekte (z. B. durch marktübliche Verpachtung) zur Verfügung zu stellen.

5. 24-F-63-0061

Aktiv gegen Leerstand - Verwaarloste Immobilien mobilisieren!
- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 26.06.2024 -

Mindestens 50% der Wiesbadener Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens berechtigt, eine Sozialwohnung zu beziehen. Die vorhandenen - es sind nur noch um die 8000 - reichen jedoch bei Weitem nicht aus, um den Bedarf zu decken. Aufgrund der hohen und stetig steigenden Mietpreise in Wiesbaden müssen mehr als die Hälfte der Mieter*innen in Wiesbaden mehr als

30% ihres Einkommens für Wohnkosten (Kaltmiete + Heizung + Nebenkosten) aufwenden. 32,5 % der Mieterhaushalte wenden schon mehr als 40% ihres Einkommens für Wohnkosten auf. In Wiesbaden stehen von den 146.288 vorhandenen Wohnungen geschätzt 1,7% leer. (Statistisches Jahrbuch 2022 Wiesbaden, S. 59.) Das sind fast 2500 Wohnungen! Real dürfte die Zahl noch deutlich höher liegen.

Der Experte für Bau- und Planungsrecht sowie Kommunalrecht, Rechtsanwalt Dr. Maximilian Dombert, Potsdam, weist Wege auf, wie Kommunen rechtssicher gegen leerstehende und dem Verfall preisgegebene Häuser vorgehen können. Die Gemeinde kann dem Grundstückseigentümer aufgeben, „Missstände oder Mängel an Gebäuden zu beheben, damit diese wieder den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen und durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter entstandene Mängel beseitigt werden.“ (Maximilian Dombert, Kommunal., Juni 2023)

Nach dem Modernisierungs- und Instandhaltungsgebot, Baugesetzbuch, § 177, gibt es in solchen Fällen „Durchgriffsrechte“ für die Kommune.

Im Rahmen der Landesgesetzgebung wurde Ende 2020 § 3 des Hessischen Enteignungs- und Entschädigungsgesetzes (§ 3 HessEnteignG), präzisiert. Demnach kann in solchen Fällen enteignet werden, um soziale Zwecke zu verwirklichen (http://www.lexsoft.de/cgi-bin/lexsoft/justizportal_nrw.cgi?xid=146130,4).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung, Bau möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) die Definition eines wohnungspolitisch relevanten Begriffs von „Leerstand“, in Abgrenzung von vorübergehenden, sachlich begründeten Leerständen zu erstellen und die Möglichkeit einer Meldepflicht bei länger als sechs Monate dauernden unbegründeten Leerständen zu prüfen.
- 2) die Möglichkeit einer Leerstandsabgabe bei sachlich unbegründeten Leerständen zu prüfen.
- 3) die Frage der „Durchgriffsrechte“ nach § 177 BauGB erneut zu prüfen.
- 4) über den Sachstand zum im Verfall befindlichen Roten Hochhaus im Schelmengraben zu berichten.
- 5) zu prüfen, inwieweit das Ansiedlungsprojekt Die LeAn®-Datenbank (<https://hanauaufladen.jetzt/immobilien-tinder-die-lean-datenbank>) auch für Wohnimmobilien genutzt werden könnte.
- 6) nach Erlass/Inkrafttreten des im Hessischen Koalitionsvertrag angekündigten Zweckentfremdungsverbot die Auswirkungen auf Wiesbaden und die sich daraus ergebenden Optionen dem Ausschuss zu erörtern.

6. 24-F-22-0034

Fußweg zur russisch-orthodoxen Kirche
- Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 26.06.2024 -

Am nördlichen bebauten Ende der Lanzstraße, links vom Abzweig zum Christian-Spielmann-Weg, befindet sich auf dem südwestlichen Teil des Grundstück Flur 1 Flurstück 15/6 ein Fußweg zur russisch-orthodoxen Kirche auf dem Nerobergplateau (zwischen Christian-Spielmann-Weg und Eduard-von-Müller-Weg).

Die Benutzung des Christian-Spielmann-Weges ist für Fußgänger aufgrund des fehlenden Bürgersteiges mit erheblichen Gefahren verbunden, sodass der o. g. fußläufig nutzbare Verbindungsweg stark frequentiert ist. Leider ist dieser in einem schlechten Zustand und insbesondere für Fußgänger mit Kinderwagen, Rollatoren und ähnlichem nur eingeschränkt nutzbar.

Der Ausschuss möge beschließen:

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden wird gebeten, sich mit dem Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Flurstück 15/6 in Verbindung zu setzen, um eine angemessene Verkehrssicherung und öffentliche Nutzung dieses Verbindungsweges herbeizuführen.

7. Verschiedenes

Tagesordnung II

1. 23-V-40-0022 DL 16/24-2

Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule Brandschutzsanierung - Ausführungsvorlage

2. 24-V-01-0013 DL 16/24-3

Bauliche Maßnahmen zur Sicherung der unter Denkmalschutz stehenden Walhalla

3. 24-V-05-0015 DL 16/24-5

Anpassung der Konzeption "Städtebauliche Entwicklung östlich der Brunhildenstraße" an veränderte Rahmenbedingungen und neue Entwicklungen sowie deren Umsetzung

4. **24-V-10-0001** **DL 15/24-2**
Sanierung und Revitalisierung Ortsverwaltung Auringen - Ausführungsvorlage

5. **24-V-40-0006** **DL 17/24-5**
Schulische Erweiterung an der Karl-Gärtner-Schule

6. **24-V-40-0009** **DL 15/24-8**
Elly-Heuss-Schule - Abriss des sog. "Alten Arbeitsamtes"

7. **24-V-40-0013** **DL 17/24-6**
Einrichtung Außenstelle der Fluxusschule in die alte Grundschule Breckenheim

8. **24-V-61-0010**
Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirats am 20. März 2024
- Die Beratungsunterlagen stehen im Politischen Informationssystem (PIWi) zur Verfügung. -

9. **24-V-61-0021**
Digitalisierung der bestehenden Bebauungspläne
- Der Magistrat berät hierzu voraussichtlich in seiner Sitzung am 02.07.2024, die Beratungsunterlagen werden nachgereicht. -

Tagesordnung II - nichtöffentliche Vorlagen

1. 24-V-23-0101 DL 16/24-1 NÖ

Verzeichnis der vom 1. Juli 2023 bis 31. Dezember 2023 genehmigten Grundstücksgeschäfte

2. 24-V-23-0201 DL 17/24-4 NÖ

Vermarktungskonzept für die Vermarktungszone I in Bierstadt-Nord

3. 24-V-23-0302 DL 17/24-5 NÖ

Ankauf des Grundstücks Hohenstauferstraße 8

4. 24-V-61-0009

Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirats am 20. März 2024

- Die Beratungsunterlagen stehen im Politischen Informationssystem (PIWi) zur Verfügung. -

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.

Christa Gabriel
Vorsitzende



TOP 2/I

Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Stadtentwicklung,
Planung und Bau -

Tagesordnung I Punkt 7 der öffentlichen Sitzung am 12. März 2024

Vorlagen-Nr. 24-F-63-0021

Für mehr Lebensqualität in der Innenstadt - Fernwärmeausbau in der Schwalbacher Straße nutzen
- Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und Volt vom 06.03.2024 -

Der geplante Ausbau der Fernwärmeversorgung stellt die Stadt insbesondere im Baustellenverlauf vor große Herausforderungen - eröffnet aber auch Chancen. Für die Schwalbacher Straße gibt es bereits Pläne seit Jahrzehnten, da hier dichte Bebauung, viele Fahrspuren und ein kaum genutzter, grüner Mittelstreifen aufeinandertreffen. Hier sollen die Bauarbeiten binnen eines Jahres beginnen. Seit dem Abriss der Hochstraße in der Schwalbacher Straße 2001 wartet diese auf ihre Neugestaltung - mit einem breiten, brach liegenden Mittelstreifen. Spätestens seit dem Beschluss zur "Rahmenplanung Westliche Innenstadt" (04-V-61-0037) wurden die Weichen gestellt, den Mittelstreifen zu verschmälern und aufzuforsten - zugunsten von deutlich breiteren Gehwegen. Mit einem fraktionsübergreifenden Beschluss im Dezember 2020 (20-F-20-0026) wurden die Rahmenanforderungen noch einmal definiert und bestärkt. Über die AG Öffentlicher Raum wurden durch die Rathaus-Kooperation im Haushalt 2024 auch Planungsmittel in Höhe von 150.000 EUR bereitgestellt. Durch attraktivere Fußwege, mehr Grün und ggf. mehr Querungsmöglichkeiten sinkt die derzeit erhebliche Trennungswirkung der Schwalbacher Straße.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung, Bau möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

- 1. Die Fernwärme-Bauarbeiten in der Schwalbacher Straße für eine umfassende Neustrukturierung des Straßenraums und des Mittelstreifens zu nutzen. Dabei sollen die Maßnahmen nach Beschluss 0496 vom 10.12.2020 und insbesondere die lange avisierte weitere Querung für Fußgänger:innen auf der Südseite der Bleichstraße berücksichtigt werden. Dabei kann auch in Pilotabschnitten vorgegangen werden. Dafür geeignete Entwürfe sollen dem Ausschuss vorgestellt werden.*

Beschluss Nr. 0019

Der Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und Volt vom 06.03.2024 wird in der folgenden Fassung angenommen:

Der Magistrat wird gebeten,

1. Die Fernwärme-Bauarbeiten in der Schwalbacher Straße für eine umfassende Neustrukturierung des Straßenraums und des Mittelstreifens zu nutzen. Dabei sollen die Maßnahmen nach Beschluss 0496 vom 10.12.2020 und insbesondere die lange avisierte weitere Querung für Fußgänger:innen auf der Südseite der Bleichstraße berücksichtigt werden. Dabei kann auch in Pilotabschnitten vorgegangen werden. Dafür geeignete Entwürfe sollen dem Ausschuss vorgestellt werden.
2. *In der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 21.05.2024 über den Verlauf der Planungen seit der Beschlussfassung in 2020 sowie über den aktuellen Sachstand zu berichten. Im Rahmen des Berichts soll ferner der Zeithorizont zum Ausbau der Fernwärmeversorgung in der Schwalbacher Straße dargelegt werden.*
3. *Zu prüfen, inwieweit die Entwürfe des Architekturbüros 3deluxe in die weiteren Planungsprozesse integriert werden können.*

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
mit der Bitte um Kenntnisnahme
und weitere Veranlassung

Wiesbaden, 14.03.2024



Christa Gabriel
Vorsitzende

Der Stadtverordnetenvorsteher

Wiesbaden, 18.03.2024

Dem Magistrat
mit der Bitte um Kenntnisnahme
und weitere Veranlassung



Dr. Gerhard Obermayr
Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat
- 16 -

Wiesbaden, 21.03.2024

Dezernat I
Dezernat V
mit der Bitte um weitere Veranlassung



Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister

20. März 2024
