



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, 06.11.2024

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, 12. November 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 17.09.2024
2. Vorstellung des Konzepts für das Zollspeicherensemble in Biebrich durch die Initiative Ideen für Biebrich e. V. und KÜSSDENFROSCH Häuserwackküssgesellschaft mbH

### 3. 24-F-63-0085

Mehrfachnutzung von Flächen durch Multikodierung im Experimentierraum Kastel Housing  
- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 28.09.2024 -

Die Konversionsfläche Kastel Housing an der Wiesbadener Straße kann erste Erfolge vorweisen. Der Gestaltungsbeirat besuchte am 25.09.25 das Quartier und war beeindruckt vom Holzturm mit Kita, der umgebauten Kaserne und dem Tetris-Haus. Auch die weiteren Baumaßnahmen, z.B. die Schulerweiterung, fanden Lob. Kritisch wurde aber gefragt, wodurch sich das Gesamtkonzept auszeichnet; insbesondere die großzügigen Freiflächen zwischen den Gebäuden müssten aktiv gestaltet werden und damit öffentlich gewidmet sein, um den Nutzen und die Funktion des Rahmenplans für eine nachhaltige Quartiersentwicklung zu sichern.

Im Zuge der neuen Herausforderungen an Stadträume (Klimaanpassung, Klimawiderstandsfähigkeit, verändertes Freizeit- und Mobilitätsverhalten) überlagern und verdichten sich immer stärker vielfältige Nutzungsinteressen. Das erfordert, Freiflächen in der Stadt in Zukunft mehrdimensional (multikodiert) zu denken. Multikodierung bezieht sich nicht alleine auf die Mehrfachnutzung, sondern ist auch eine Strategie, um weitere städtische Freiflächen wie Stellplatzanlagen, Dachflächen, Sport-, Schul- oder anderweitig genutzte Flächen zu qualifizieren. Multikodierung bedeutet also: die unterschiedlichen Interessenlagen der Akteure im städt. Freiraum miteinander qualitativ zu synchronisieren.

Dies bildet langfristig auch die Grundlage für die Sicherung der Anschlussfähigkeit und Erweiterung einer nachhaltigen Quartiersentwicklung in den hinteren Bereichen (Beschluss 0411 der Stadtverordnetenversammlung vom 29.09.2022).

In der Tat sollten Freiflächen zwischen Gebäuden mehr sein als Abstandsgrün oder einfach nur Straßenraum, um den Vorgaben der Lebendigen Stadt (als eine der fünf Spielregeln zur nachhaltigen Quartiers- und Stadtentwicklung) zu entsprechen. Die bisher errichteten Gebäude zeigen, dass Planungen für Neubauten in Quartieren auf alten Baumbestand Rücksicht nehmen können. Freiflächen können Retentionsraum sein, um Starkregen bewältigen zu können. Außerdem, da Autoverkehr im Quartier weitgehend in einer Quartiersgarage abgefangen werden soll, können Kinder im ganzen Quartier frei spielen. Somit trägt auch die Gestaltung des Straßenraums zur mehr Lebensqualität im Viertel bei (Straßenraum wird zu Stadtraum). Um eine Verbindung zum Rhein und seinen Freizeit- und Erholungsflächen gewährleisten zu können, muss eine gefahrlose Überquerung über die vielbefahrene Wiesbadener Straße hergestellt werden. Es sind also viele Dinge unter einen Hut zu bringen. Diesen Herausforderungen und großen Chancen widmet sich aktuell das Bebauungsplan-Verfahren zum Modellquartier Kastel Housing Area.

*Der Ausschuss möge beschließen:*

*Der Magistrat wird gebeten,*

- *die Grün- und Freiflächen insbesondere des Stadtraums im Experimentierraum Kastel Housing zusammenhängend ökologisch und mit einem Mehrwert für Freizeit und Erholung zu betrachten und in der Bauleitplanung so festzusetzen, dass diese Flächen künftig öffentlich gewidmet und durch die Fachämter zu übernehmen und dauerhaft zu unterhalten sind.*

*Zur Vorbereitung und Ideenfindung wird ein/e Expert:in zu diesem Thema in den Ausschuss für Stadtentwicklung eingeladen.*

#### **4. 24-F-63-0087**

Mehrgeschossbauten bei Nahversorgern und über Parkplätzen ermöglichen  
- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 29.10.2024 -

Eine der größten Herausforderungen in der Stadtplanung ist die Minimierung der Flächenversiegelung und der damit verbundenen ökologischen Folgen. Durch Aufstockung bestehender Gebäude, wie z. B. Supermärkte, oder die Überbauung von Parkplätzen kann beispielsweise zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne bislang unversiegelte Flächen zu bebauen. Zu diesem Thema wurden in der Vergangenheit schon eine Reihe von Anträgen gestellt, ebenso sind in der Stadt bereits Projekte dazu entstanden: z. B. die Bebauung am Karlsbader Platz oder jüngst das Projekt der GWW in der Herderstraße 2.

Mit dem Stadtverordnetenbeschluss Nr. 0003 vom 14.02.2019 wurde ebenfalls der Anstoß für eine bessere Ausnutzung von neuen Baulandflächen bei der Errichtung von Nahversorgern gegeben, der beispielsweise bereits in der Otto-Wels-Straße Anwendung findet.

*Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung, Bau möge beschließen:*

*Der Magistrat wird gebeten,*

- 1) *zu berichten, wo und wie der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0003 vom 14. Februar 2019 mit Blick auf Neubauvorhaben in den letzten fünf Jahren bereits angewendet wurde.*
- 2) *zu berichten, ob es dabei grundsätzliche Hürden gibt/gab und falls ja, welche.*
- 3) *die Marktrecherche der SEG (gemäß Beschluss Nr. 0178 vom 08.11.2016) zur Identifizierung geeigneter Parkplatzflächen im Stadtgebiet, die grundsätzlich für eine Überbauung mit Wohnungen infrage kommen, dem Ausschuss vorzustellen und zu berichten, welche Flächen bisher überbaut wurden.*

4) zum Fortschritt des in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplans "Stadteingang Schiersteiner Straße" zu berichten. Insbesondere soll darauf eingegangen werden, ob geplant ist, die dort vorhandenen Nahversorger Rewe, Aldi und Yaz Supermarkt zu überbauen.

Wird bei diesem Bebauungsplan das grundsätzliche Ziel für den in Entwicklung befindlichen Baulandbeschluss berücksichtigt, dass mindestens 80 Wohneinheiten/ha erstellt werden sollen (Siehe BP II A 5. des Beschlusses Nr. 0196 vom 17.05.2023)?

5) zusätzlich zu vorhandenen Potenzialflächen explizit zu untersuchen, welche Nahversorger im Stadtgebiet, inklusive zugehöriger Parkflächen, zum Zweck des Wohnungsbaus oder für andere Nutzungen grundsätzlich überbaut oder neu errichtet werden könnten und insbesondere

a. darzustellen, aus welchem Grund ein Nahversorger überbaut oder nicht überbaut werden kann und

b. für welche Standorte planungsrechtliche Änderungen beschlossen werden müssen, um eine Überbauung zu ermöglichen.

c. mindestens drei Vorschläge für eine Überbauung zu machen, bei denen eine Überbauung mit überschaubarem planungsrechtlichen Aufwand realisiert werden kann und zu schildern, welche planungsrechtlichen Schritte unternommen werden müssen, um die Überbauung zu ermöglichen.

d. Außerdem soll erläutert werden, wie viele Wohneinheiten gemäß Baulandbeschluss jeweils möglich wären.

e. Bei potentiellen Standorten sollen mit den Betreiber\*innen von Nahversorgern Gespräche zur möglichen Überbauung ihrer Märkte und/oder Parkplätze geführt werden und über deren Ergebnisse berichtet werden.

6) im Rahmen der Novelle der Stellplatzsatzung Anreize vorzuschlagen, die zur Erreichung der o.g. Ziele beitragen können.

5. 24-V-61-0011

DL 27/24-8

Aufhebung nicht weiterzuführender Bebauungsplanverfahren Bebauungsplanentwurf  
"Panoramastraße" im Ortsbezirk Dotzheim - Aufhebungsbeschlüsse

6. 24-V-61-0033

DL 28/24-6

Aufhebung eines nicht weiterzuführenden Bebauungsplanverfahrens Bebauungsplanentwurf  
"Stadion Berliner Straße" im Ortsbezirk Südost - Aufhebungsbeschluss

7. 24-V-61-0047

DL 30/24-2

Bebauungsplan "Parkhaus Berliner Straße" im Ortsbezirk Südost - erneuter Entwurfsbeschluss -

**8. 24-V-61-0049**

**DL 30/24-3**

Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich „Parkhaus Berliner Straße“ im Ortsbezirk  
Südost - Feststellungsbeschluss -

**9. Verschiedenes**

## **Tagesordnung II**

*- Die Magistratsberichte zu den nachfolgenden Tagesordnungspunkten 1 bis 3 stehen im Politischen  
Informationssystem (PIWi) unter dem Vorgang zur Verfügung. -*

**1. 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 -  
- Bericht des Dezernates I vom 10.09.2024 -

**2. 24-F-22-0033**

Städtische Flächen für Freiflächen-PV zur Verfügung stellen  
- Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 26.06.2024 -  
- Bericht des Dezernates V vom 06.09.2024 -

**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 -  
- Bericht des Dezernates I vom 18.09.2024 -

**4. 24-V-05-0026**

**DL 30/24-1**

Delegationsregelung für Grundstücksgeschäfte

**5. 24-V-61-0008 DL 27/24-7, 10/24-13, ANLAGEN**

Entwicklungskonzept für die östlichen Vororte - Bericht über die Beteiligung im Rahmen der  
Neuaufstellung des Flächennutzungsplans  
- Beschluss Nr. 0047 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau vom 21.05.2024 -  
- Beschluss Nr. 0083 des Ausschusses für Umwelt, Klima und Energie vom 05.11.2024 -

**6. 24-V-61-0053 ANLAGE**

Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirats am 25. September  
2024

**7. 24-V-66-0222**

Holzstraße - Grundhafte Erneuerung; Ausführungsvorlage

*- Der Magistrat berät hierzu voraussichtlich erst in seiner Sitzung am 12.11.2024, die  
Beratungsunterlagen werden nachgereicht. -*

## **Tagesordnung II - nichtöffentliche Vorlagen**

**1. 24-V-41-0005 DL 28/24-2 NÖ**

Theaterspielstätte kuenstlerhaus43; vorgesehener Umbau und Nutzung Obere Webergasse 43

**2. 24-V-61-0056 DL 30/24-2 NÖ**

Verträge zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Quartier Kureck

**3. 24-V-82-0011 DL 28/24-3 NÖ**

Vergabe Kurhaus Sanierung

Seite 7 der Einladung zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am  
12. November 2024

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