



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, 04.12.2024

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, 10. Dezember 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 12.11.2024**
2. **Evaluierung Konzeptvergabe**
- Bericht des Stadtplanungsamtes -
3. **24-F-63-0085** **ANLAGE**

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 -
- Beschluss Nr. 0116 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau vom 12.11.2024 -

4. **Präsentation des Konzepts für das Zollspeicherensemble in Biebrich durch Guido Rech**
- Beschluss Nr. 0115 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau vom 12.11.2024 -

ANLAGE

5. **24-F-63-0123**

Potentiale des Gebäudetyps E

- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 03.12.2024 -

Am 06.11.2024 hat das Bundeskabinett den Gesetzentwurf für das „Gebäudetyp-E-Gesetz“ beschlossen. Mit dieser zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus soll es einfacher werden, von gesetzlich nicht zwingenden Standards beim Bauen abzuweichen. Dadurch ergeben sich möglicherweise nicht nur Ressourcen-, Zeit- und Kostenvorteile, sondern auch Vereinfachungen beim Einsatz neuer Materialien oder innovativer Bautechniken. Voraussetzung dafür ist eine Übereinkunft zwischen ausführendem Unternehmen und fachkundigem Auftraggeber.

*Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau möge beschließen:
Der Magistrat wird gebeten,*

zu berichten,

- I. ob die städtischen Gesellschaften beabsichtigen, die o.g. Vereinfachungen durch den 'Gebäudetyp E' zu nutzen, um preiswerter zu bauen (Wohnraum, Schulen, etc.).*
- II. ob Anpassungen im Bauplanungsrecht/bei der Erstellung von Bebauungsplänen notwendig sind, um die Voraussetzungen zur Nutzung des 'Gebäudetyps E' zu schaffen.*
- III. ob die Nutzung des 'Gebäudetyps E' für bestimmte Flächen vorgesehen werden kann, sodass auch Dritte (Bauträger, private Bauherren, Baugruppen) die Vereinfachungen in Anspruch nehmen können.*
- IV. ob auftraggebende Kommunen ebenfalls als 'fachkundig' gelten.*
- V. ob es Konflikte bei der Anwendung des Gebäudetyps E mit dem Leitbild zum nachhaltigen Bauen geben könnte.*
- VI. ob es Konflikte bei der Anwendung des Gebäudetyps E mit der EU-Richtlinie Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EFBD2024) geben könnte.*

6. **24-F-22-0084**

Informationsfluss in der Denkmalpflege

- Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 04.12.2024 -

Im Zuge der Debatten um das denkmalgeschützte Objekt Sonnenstraße 1 ist ein Defizit im Informationsfluss innerhalb der städtischen Administration zu Tage getreten. So hatte z. B. der Stadtkonservator in der Sitzung am 17. September 2024 erwähnt, dass zu einem früheren Zeitpunkt der entsprechend notwendige Informationsfluss gegeben war, aber derzeit nicht mehr existiert. Dennoch: Die grundlegend notwendigen Informationen zur Wahrung der Interessen der Unteren Denkmalschutzbehörde liegen seitens der Stadtverwaltung vor.

Erfolgt ein Grundstückskauf, muss dies der Gemeinde durch den beurkundenden Notar unverzüglich angezeigt werden. Bei der Landeshauptstadt Wiesbaden prüft mittlerweile die beim Liegenschaftsamt verortete „Stabsstelle Aktive Bodenpolitik“, ob ein Vorkaufsrecht für die Gemeinde besteht und ob dieses „gezogen“ wird. In der Regel wird dann ein sog. Negativattest erteilt.

Würde der das Vorkaufsrecht prüfenden Stelle eine Liste mit den denkmalgeschützten Objekten vorliegen, könnte diese die Untere Denkmalschutzbehörde gleichfalls umgehend über den Verkaufsfall informieren. Im umgekehrten Fall könnte die das Vorkaufsrecht prüfende Stelle in jedem Fall eine Abschrift des Verkaufsvorgangs an die Untere Denkmalschutzbehörde senden, damit von dort die denkmalgeschützte Betroffenheit geprüft werden kann.

Der Ausschuss möge beschließen:

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden wird gebeten, datenschutzrechtskonforme Verfahrensabläufe zu implementieren, die es der Unteren Denkmalschutzbehörde ermöglichen, zeitnah von der das Vorkaufsrecht prüfenden Stelle über denkmalschutzbetreffende Verkaufsvorgänge informiert zu werden.

Für Eigentumswechsel im Wege der Erbfolge, Schenkungen, o.ä., die keinen Kauf darstellen, ist mit den zuständigen Finanzbehörden der Kontakt für einen gesicherten Informationsfluss zu suchen.

7. 24-F-22-0085

Beleuchtung der Grünflächen in Bierstadt-Nord
- Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 04.12.2024 -

Die Planungen für die Gestaltung der Grünflächen im Baugebiet Bierstadt-Nord nehmen nach langer Verzögerung konkrete Formen an. Dabei ist sowohl für den Fußweg am geplanten Spielplatz als auch für den Nord-Süd-Durchgang (Grünfläche 3) keine Wegebeleuchtung vorgesehen. Der Verzicht auf eine Beleuchtung in der Grünfläche 3 wäre insbesondere deshalb bedauerlich, weil dieser Streifen als sicherer Weg für die Kinder des Quartiers und die Schüler des neuen Schulcampus besonders geeignet wäre. Durch die umgebende Bebauung und die schmale Gestaltung des Grünstreifens ist dort auch nur wenig Streulicht zu erwarten. In Anlage 2a des städtebaulichen Vertrages ist die Ausstattung aller Grünflächen, somit auch der Grünfläche 3 mit Straßenleuchten ohnehin vorgesehen, woraus sich auch ein Anspruch auf Errichtung der Laternen durch die Stadt ergeben dürfte.

Der Ausschuss möge daher beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) zu berichten, warum die im Bebauungsplan als Grünfläche 3 ausgewiesene Nord-Süd-Verbindung des neuen Baugebietes - entgegen den Festlegungen in Anlage 2a des städtebaulichen Vertrages - nicht mit einer Beleuchtung versehen werden soll, die eine sichere Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und insbesondere die Schüler des neuen Schulcampus auch in der Dunkelheit gewährleistet.

- 2) Sowohl für den in Nord-Süd-Richtung querenden Weg in der Grünfläche 3, als auch mindestens einen in Ost-West-Richtung querenden Fußweg in der Grünfläche 2 und für den Fußweg der den geplanten Kinderspielplatz in der Grünfläche 1 an Wittenberger Straße/Allensteiner Weg und Eisenacher Straße/Insterburger Weg anbindet, eine Beleuchtung vorzusehen.
- 3) Für diese Wege soll eine smarte Beleuchtung mit Bewegungssensoren geprüft werden, wie sie in den letzten Monaten schon erfolgreich u.a. in Hattersheim und Eltville umgesetzt wurde.

8. Verschiedenes

Tagesordnung II

- | | | |
|----|--|-----------------------------|
| 1. | 24-V-01-0027

Sanierung Walhalla - Raumkonzept | DL 32/24-2 |
| 2. | 24-V-10-0006

Sanierung des Bürgerhauses Sonnenberg als Bürger- und Vereinshaus mit Wohnungsnutzung - Grundsatzvorlage | DL 32/24-6 |
| 3. | 24-V-10-0012

Sanierung Rathaus | DL 33/24-3 |
| 4. | 24-V-40-0007

Erweiterung Bertha-von-Suttner-Schule - Ausführungsvorlage | DL 32/24-14 |
| 5. | 24-V-61-0042

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ostfeld - Bericht zum Stand der Maßnahme einschließlich aktualisierter Kosten- und Finanzierungsübersicht | DL 33/24-9, 32/24-18 |

6. 24-V-66-0225

DL 33/24-10

Wallauer Spange: Kommunales Projekt (Infrastrukturanlagen ZOB/P+R am Haltepunkt Wallau /
Delkenheim) - Zukünftige Projektorganisation

Tagesordnung II - nichtöffentliche Vorlagen

1. 24-V-23-0207

DL 33/24-1 NÖ

Fristverlängerung der Kaufpreiszahlung eines Grundstückskaufvertrages

2. 24-V-61-0059

DL 33/24-2 NÖ

Nachtragsvertrag zum Durchführungsvertrag "Quartier Kureck"

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



Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Stadtentwicklung,
Planung und Bau -

Tagesordnung I Punkt 3 der öffentlichen Sitzung am 12. November 2024

Vorlagen-Nr. 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.

Beschluss Nr. 0116

Der Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 28.09.2024 wird angenommen.

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
mit der Bitte um Kenntnisnahme
und weitere Veranlassung

Wiesbaden, ¹³ .11.2024

Christa Gabriel
Vorsitzende

Der Stadtverordnetenvorsteher

Wiesbaden, ¹⁴ .11.2024

Dem Magistrat
mit der Bitte um Kenntnisnahme
und weitere Veranlassung

Dr. Gerhard Obermayr
Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat
- 16 -

Wiesbaden, ¹⁴ .11.2024

Dezernat I
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister ^{BO}

TOP 4/I



Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Stadtentwicklung,
Planung und Bau -

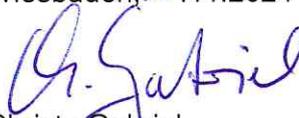
Tagesordnung I Punkt 2 der öffentlichen Sitzung am 12. November 2024

Vorstellung des Konzepts für das Zollspeicherensemble in Biebrich durch die Initiativegruppe
Ideen für Biebrich e. V. und KÜSSDENFROSCH Häuserwachküssgesellschaft mbH

Beschluss Nr. 0115

1. Die Vorstellung des Konzepts für das Zollspeicherensemble in Biebrich durch die Initiativegruppe
Ideen für Biebrich e. V. und KÜSSDENFROSCH Häuserwachküssgesellschaft mbH wird zur
Kenntnis genommen.
2. Der Ausschuss lädt Herrn Rech (RECH Architekten) zur nächsten Sitzung am 10.12.2024 ein,
um sein Konzept für das Zoll-Ensemble vorzustellen.

Wiesbaden, ¹³.11.2024


Christa Gabriel
Vorsitzende