



## NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau  
am 4. Februar 2025  
Rathaus, Raum 318 (3. Stock), Schlossplatz 6, Wiesbaden

---

Vorsitz :

Christa Gabriel (SPD)

Anwesende Ausschussmitglieder:

siehe Anlage 1

Ferner anwesend:

siehe Anlage 2

Tagesordnung:

siehe Anlage 3

Veröffentlichung:

siehe Anlage 4

**Beginn (öffentlicher Teil):** 17:04 Uhr

**Ende:** 18:55 Uhr

---

Bestandteil dieser Niederschrift sind die Drucksachenlisten zu den Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung und ihrer Ausschüsse mit den in der Tagesordnung aufgeführten Sitzungsvorlagen (SV) der öffentlichen und nicht-öffentlichen

Drucksachenlisten (DL Nrn. 01/25, 01/25 NÖ, 02/25, 02/25 NÖ, 03/25, 03/25 NÖ)

Die mit der Einladung zugegangenen und die in der Sitzung verteilten Beratungsunterlagen sind der Niederschrift entsprechend den Angaben bei den einzelnen Beschlüssen bzw. Protokollnotizen beigefügt.

Die Sitzung ist gemäß § 88 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden auf Tonträger aufgezeichnet.

Zu den Redebeiträgen gilt das gesprochene Wort.

Vor Eintritt in die Tagesordnung findet eine **Bürgerfragestunde** statt (17.06 Uhr bis 17.19 Uhr).

Herr Dr. Behrendt trägt Anliegen betr. den Nordfriedhof (Pfortnerhaus, Trauerhalle, Toilettenhaus), den Sachstand der Umgestaltung des Platzes an der Dreililienquelle und den Bereich An den Quellen (Verbreiterung des Bürgersteigs, um Parken in zweiter Reihe zu unterbinden) an den Ausschuss heran.

Stadtrat Kowol berichtet zum Platz an der Dreililienquelle, dass für das Konzept der Interimsnutzung ein Gestattungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen wurde und man warte nun auf eine Realisierung.

## Seite 2 der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 4. Februar 2025

Beschl. Nr.	Vorlagen Nr.	Beratung und Abstimmung gemäß § 61 HGO
----------------	-----------------	--

---

Stadtverordnete Küpper trägt zum Thema Nordfriedhof bei, dass sich das Friedhofsentwicklungskonzept in Vorbereitung befinde und voraussichtlich Mitte des Jahres fertig ist. Hier soll unter anderem geregelt werden, inwieweit Friedhofsgebäude Bestand haben und wie sie saniert und entwickelt werden können.

Herr Becker stellt eine Frage zum Städtebaulichen Vertrag des Gebiets Bierstadt Nord und wie die Stadt es rechtfertigt, dass man von vertraglich eingegangenen Verpflichtungen abweicht. Weiterhin, ob die Stadt aufgrund der Verzögerung des Baubeginns der Schule eine Containerlösung anstrebt und andere Standorte, auch für Kitas, ausfindig gemacht habe.

Stadtrat Kowol berichtet, dass die Entwicklung der Grünflächen und Ausbaumaßnahmen sukzessive am Fortschritt der einzelnen Bebauung der Grundstücke erfolgt. Bei der Beleuchtung wurden einzelne Standorte für eine durchgängige Beleuchtung auf den Wegen in die bebaute Ortslage realisiert.

Da auf den Wegen in das Quartier kein Fremdverkehr herrscht, sei keine besondere Gefährdung für Kinder und Jugendliche zu unterstellen.

Vorsitzende Gabriel teilt mit, dass alle Anfragen an die zuständigen Dezernate zur Beantwortung weitergeleitet werden.

Nach Eröffnung der Sitzung stellt die Vorsitzende die form- und fristgerechte Ladung gem. § 58 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in Verbindung mit § 62 HGO sowie die Beschlussfähigkeit gem. § 53 HGO fest.

### Öffentliche Sitzung

Stv. Jacobs vertreten durch Stv. Vogel  
Stv. Offermanns vertreten durch Stv. Seldenreich  
Stv. Dr. Uebersohn vertreten durch Stv. Schwarze  
Stv. Weber vertreten durch Stv. Lorenz  
Stv. Wild vertreten durch Stv. Schob

Die Niederschrift erfolgt in der Reihenfolge der Einladung zur Sitzung.

Beschl. Vorlagen Beratung und Abstimmung gemäß § 61 HGO  
Nr. Nr.

---

## Tagesordnung I

0001 Tagesordnung

Einstimmig (unverändert)

0002 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung,  
Planung und Bau am 10.12.2024

Einstimmig genehmigt

0003 25-F-22-0013

Erbbauzins Konzeptvergabe  
- Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 28.01.2025 -

### Protokollnotiz:

Herr Böcher (AL Liegenschaftsamt) berichtet, dass die Landeshauptstadt in der Vergangenheit zwischen 5% und 7% Erbbauzinsen erhoben hat.

Bei einem in 2020 durchgeführten deutschlandweiten Marktvergleich mit über 30 Vergleichsstädten wurde ein durchschnittlich normaler Erbbauzins zwischen 3,02% und 5,54%, ein reduzierter Sozialerbbauzins im Durchschnitt mit 2,21%, des Bodenverkehrswertes ermittelt.

Für das Liegenschaftsamt gehe die Festlegung mit einer größeren Handlungssicherheit einher. Herr Böcher empfiehlt, den Erbbauzins auf Grundlage des Bodenverkehrswertes festzulegen.

Oberbürgermeister Mende begrüßt den Antrag für die Stadtplanung im Bereich der Konzeptvergabe. So können deutlich schnellere Verfahren durchgeführt werden.

Beschl. Nr.	Vorlagen Nr.	Beratung und Abstimmung gemäß § 61 HGO
----------------	-----------------	--

---

Der Antrag wird wie folgt zur Abstimmung gestellt:

„Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

Für Konzeptvergabeverfahren der Landeshauptstadt Wiesbaden wird der zu erhebende Erbbauzins für die gesamte Laufzeit des zu vergebenden Erbbaurechts *grundsätzlich* auf jährlich 1,0% festgesetzt. Der Erbbauzins basiert auf dem Boden*verkehrswert*.“

**Einstimmig** in geänderter Fassung angenommen

0004      25-F-10-0001

Einführung eines regelmäßigen Bautenstandsberichts  
- Antrag der AfD-Fraktion vom 13.01.2025 -

Protokollnotiz:

Stadtrat Kowol berichtet, dass die Einführung eines Bautenstandsberichts einen erheblichen Verwaltungsaufwand mit sich bringen würde, da in Wiesbaden viele Baumaßnahmen mit unterschiedlichster Zuständigkeit begleitet werden (Hochbauten, Schulen, Sportanlagen, Verwaltungsgebäude, Infrastrukturmaßnahmen, Tiefbau).

Ein jährlich zu erstellender Bericht würde ferner Nachfragen nach den laufenden Planungen und Baufortschritten bei Einzelobjekten, insb. in den Stadtteilen, nicht vermeiden können und hätte eine geringe Aussagefähigkeit. Zumal regelmäßige Berichte in den Fachausschüssen zu Einzelprojekte erfolgen und die städtischen Gesellschaften ebenso auf ihren Internetauftritten über den aktuellen Stand informieren.

Herr Rettig (AL Hochbauamt) ergänzt, dass ein jährlicher Bericht Informationen enthalten würde, die viel Interpretationsspielraum mit sich bringen würden und man befürchte dadurch eine unkalkulierbare Welle an Nachfragen.

Die Stadtverordneten Woitschell, Andes-Müller, Ludwig-Braun, Schob und Forßbohm vertreten die Haltung, dass das Nutzen eines Bautenstandsberichts im Verhältnis zum Aufwand für die gesamte Verwaltung und städtische Gesellschaften hinterfragt werden müsse und ein Ampelsystem für eine Momentaufnahme keinen Mehrwert (auch vor dem Hintergrund der Aktualität) bringen würde.

Es gebe bereits Übersichten über Bauprojekte in Form von Sitzungsvorlagen, bspw. das Investitionscontrolling.

Beschl. Vorlagen Beratung und Abstimmung gemäß § 61 HGO  
Nr. Nr.

---

dafür: AfD

dagegen: CDU, Bündnis 90/Die Grünen, SPD, FDP, Die Linke, Volt, FWG/Pro Auto

Enthaltung: BLW/ULW/Wardak

somit wird der Antrag **abgelehnt**

0005 25-F-15-0006

Sachstandsanfrage Hofgut Klarenthal  
- Antrag der Fraktion FWG/Pro Auto vom 29.01.2025 -

Stadtverordnete Schob beantragt unter Beschlusspunkt c) einen Sachstandsbericht zur  
Zwischennutzung der Küche zu ergänzen.

Einstimmig in geänderter Fassung angenommen

0006 25-F-22-0015

RheinMainUfer-Konzept: Planungen des Magistrats zum Modellversuch Autofreies  
Rheinufer  
- Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 29.01.2025 -

Protokollnotiz:

Stellv. Vorsitzende Andes-Müller berichtet, dass der Ortsbeirat Biebrich bereits lange über  
die Idee eines autofreien Rheinufers berät. Im Rahmen des RheinMainUfer-Konzepts  
wurde die Idee sodann mitaufgenommen.

Aktuell befinde sich die AG Verkehr des Ortsbeirates in Gesprächen mit dem Dezernat,  
den einzelnen Fachämtern und weiteren Akteuren. Die CDU sowie die Biebricher  
Interessengemeinschaft für Gewerbe (BIG) sind miteingebunden. Bislang sei die  
Finanzierung noch nicht klar geregelt.

Stadtverordneter Hill betont, dass wenn man beabsichtigt, solch eine wichtige Straße für  
den Individualverkehr zu sperren, dass dies von überregionalem Interesse sei und der  
Ortsbeirat dies nicht alleine entscheiden solle, zumal letztlich die  
Stadtverordnetenversammlung final beschließt.

Beschl. Vorlagen Beratung und Abstimmung gemäß § 61 HGO  
Nr. Nr.

---

Stadtverordnete Schob fragt nach einer Zeitschiene, bzw. wann die Sperrung erfolgt. Ferner wolle man dem zuständigen Ortsbeirat keineswegs vorgeifen. Der Ausschuss könnte als Idee auch in den Ortsbeirat eingeladen werden, wenn dort eine Vorstellung der Pläne erfolgt.

Stadtverordneter Dr. Daur betont, dass es sich um einen Versuch handelt, den Straßenraum anders zu nutzen, als für den Individualverkehr und zu evaluieren, wie man damit umgeht, um daraus zu lernen. Er schlägt vor, dass nachdem der Ortsbeirat Vorschläge von Seiten der Ämter erhalten und sich für Möglichkeiten entschieden habe, anschließend in diesem Gremium berichtet werden soll.

Stadtrat Kowol berichtet, dass man seit Jahren darüber diskutiere, wie sich das Biebricher Rheinufer attraktiver gestalten lässt, ob z. B. Flächen hinzugenommen werden (Zollspeicherareal), durch eine Ufergestaltung, etc. Der Ortsbeirat gehe bei der Frage zur Verkehrsbelastung behutsam vor. In den kommenden Sommerferien soll an einem Wochenende probeweise die Durchfahrt unterbunden werden. Anschließend möchte man evaluieren, welche Auswirkungen das mit sich bringt, ob sich der Verkehr reduzieren und verträglich auf andere Wege lenken lässt. Man habe mit vergangenen Verkehrsversuchen bereits positive Erfahrungen gemacht.

Vorsitzende Gabriel stellt den folgenden Antrag zur Beschlussfassung:

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) zu berichten, welche temporären Sperrungen der Rheinuferpromenade in diesem und im nächsten Jahr geplant sind, wie lange die Sperrungen dauern sollen und welche Abschnitte der Rheingaustraße gesperrt werden sollen, *nachdem der Ortsbeirat Biebrich darüber beraten hat.*
- 2) *vor einer etwaigen Sperrung des Biebricher Rheinufers die Pläne vorzulegen.*

Bei Enthaltung von FWG/Pro Auto **in geänderter Fassung angenommen**

0007 25-F-22-0014

Digitaler Bauantrag  
- Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 28.01.2025 -

Protokollnotiz:

Frau Matzenauer (AL Bauaufsicht) berichtet, dass Wiesbaden bereits seit zwei Jahren an der Testung des voll digitalen Bauantrags als Pilotkommune teilnimmt, gemeinsam mit

Beschl. Nr.	Vorlagen Nr.	Beratung und Abstimmung gemäß § 61 HGO
----------------	-----------------	--

---

dem Main-Kinzig-Kreis, Frankfurt a. M. und Darmstadt. Man arbeite mit ausgewählten zehn bis 15 Architekturbüros, der SEG und der Wibau zusammen.

Das Pilotprojekt wurde vom Hessischen Wirtschaftsministerium mit der Ekom entwickelt. Es wurde zugesichert, dass die Testung im Sommer vollständig abgeschlossen sein soll. An einigen Stellen knirsche es jedoch noch, bspw. bei der Behördenbeteiligung.

Aus diesem Grund bietet die Bauaufsicht aktuell noch ein hybrides Verfahren an (Anträge können in Papierform abgegeben werden, die Bauaufsicht gewährleistet das Einscannen).

Man stehe in regelmäßigem Austausch mit den beteiligten Kommunen und der Ekom. Bislang erreichten die Bauaufsicht durchweg positive Rückmeldungen.

Auf Nachfrage von Stellv. Vorsitzenden Andes-Müller berichtet Frau Matzenauer, dass auch eine Bauvoranfrage digital erfolgen kann, eine Bauberatung sei unabhängig von dem Pilotprojekt zu betrachten. Erst ab der Einreichung des Bauantrags werde das digitalisierte Verfahren angewandt. In den nächsten Quartalsstatistiken könne eine erste Auswertung erfolgen.

Der Antrag ist **durch Aussprache erledigt** (einstimmig)

0008      25-F-22-0019

Zügige Entwicklung der Gewerbefläche B2 im Ostfeld vorantreiben  
- Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 29.01.2025 -

Protokollnotiz:

Oberbürgermeister Mende berichtet, dass es keinen Bedarf gebe, die städtische, genutzte Fläche mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu entwickeln. Man habe einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Recyclinganlage Dyckerhoff“ vorliegen. Es existieren darüber hinaus hohe naturschutzrechtliche und weitere Auflagen.

Die Stadt suche weiterhin intensiv nach Flächen für Gewerbe und Wohnen, aktuell wird das Gewerbeflächenkataster von Dezernat II entwickelt.

Man habe zudem einen in die Jahre gekommenen Flächennutzungsplan. Mit dessen Neuaufstellung wird sich der Mangel an Gewerbeflächen ändern.

Auf Nachfrage von Stadtverordneten Seldenreich wird für den Flächennutzungsplan in den nächsten Monaten ein erster Verwaltungsentwurf vorliegen, der alle Flächen identifiziert. Zu jeder Fläche wird ein Streckbrief angefertigt, um nachvollziehen zu können, wie einzelne Abwägungsaspekte von den Fachämtern bewertet werden.

Beschl.      Vorlagen                      Beratung und Abstimmung gemäß § 61 HGO  
Nr.            Nr.

---

Herr Kötschau (Dezernat I) ergänzt, dass sobald die Sitzungsvorlage mit dem Verwaltungsentwurf den Magistrat passiert habe, diese in den einzelnen Ortsbeiräten vorgestellt wird.

Die Ortsbeiräte können zu ihren maßgeblichen Flächen eigene Beschlüsse fassen. Daraus wird für die Beratung in den städtischen Gremien eine Abwägungstabelle mit angenommenen/abgelehnten Vorschlägen aus den Ortsbeiräten erstellt, um einen transparenten Prozess zu gewährleisten.

Stadtrat Kowol teilt zum Amöneburger Kreisel mit, dass man bereits zur Zeit der Salzbachhavarie einzelne Ertüchtigungen ergriffen habe.

Seit längerem beschäftigt man sich mit der Frage, wie Biebrich hier erschlossen werden kann und man plane für mehr Sicherheit und Leistungsfähigkeit, den Kreisel umzubauen und mit Ampeln auszustatten.

Dies erfordere auch der starke Schwerverkehrsstrom, der den Kreisel tagtäglich in Richtung des Gewerbegebiets passiert und extrem störanfällig ist.

Weiterhin ist eine zweite Zufahrt für den Gesamtbereich vorgesehen. Die Planungen sind Abhängig von der künftigen Erschließung des Ostfelds.

Der Antrag ist **durch Aussprache erledigt** (einstimmig)

0009      **Verschiedenes**

(keine Wortmeldungen)

## Tagesordnung II

0010      **23-F-63-0083**

Fachkräfte brauchen bezahlbare Mieten: Werkwohnungen für Stadt und ihre Gesellschaften forcieren

- Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und Volt vom 21.06.2023 -  
- Bericht des Dezernates VI vom 10.12.2024 -

gegen AfD **zur Kenntnis genommen**

Beschl. Vorlagen Beratung und Abstimmung gemäß § 61 HGO  
Nr. Nr.

---

0011 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 -  
- Bericht des Dezernates V vom 30.11.2024 -

gegen AfD, bei Enthaltung von Die Linke **zur Kenntnis genommen**

0012 24-V-40-0017

Ludwig-Beck-Schule Freigabe Planungskosten 2-Feld-Halle, Jugendverkehrsschule und  
Abriss Stadtteilzentrum - aktualisierte Grundsatzvorlage

**Einstimmig**

0013 24-V-51-0024

Wohnungsbauprogramm 2024

**Enthaltung CDU**

0014 24-V-51-0034

Ausbau der Kinderbetreuung in Wiesbaden 48/90; Neubau einer Kindertagesstätte im  
Nelkenweg 4 in Dotzheim/Freudenberg durch EVIM

**Einstimmig**

0015 24-V-51-0035

Ausbau der Kinderbetreuung in Wiesbaden 48/90; Umbau und Erweiterung der  
Kindertagesstätte Schatzkiste durch den Internationalen Bund

**Einstimmig**

Beschl. Vorlagen Beratung und Abstimmung gemäß § 61 HGO  
Nr. Nr.

---

0016 24-V-51-0044

Ausbau der Kinderbetreuung in Wiesbaden 48/90; Grundsatzvorlage zur Errichtung einer 7-gruppigen Kindertagesstätte im Wohngebiet Lindequartier in Kostheim

**Einstimmig**

0017 24-V-61-0061

Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirats am 27.11.2024

**Einstimmig** (Kenntnisnahme)

0018 24-V-86-0005

Hallenbad Kostheim

**Einstimmig**

## **Tagesordnung II - nichtöffentliche Vorlagen**

0019 24-V-23-0203

Ehemalige Gleisflächen in Schierstein

**Einstimmig**

Seite 11 der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau  
am 4. Februar 2025

Beschl. Vorlagen Beratung und Abstimmung gemäß § 61 HGO  
Nr. Nr.

---

0020 24-V-41-0018

Standortoptionen kuenstlerhaus43

**gegen CDU, FDP (zu BP 2), Enthaltung AfD**

0021 24-V-61-0060

Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirats am  
27.11.2024

**Einstimmig (Kenntnisnahme)**

0022 24-V-82-0007

Photovoltaikanlage RMCC - Dach der Halle Süd  
- Beschluss Nr. 0016 des Ausschusses für Umwelt, Klima und Energie vom 28.01.2025 -

**gegen AfD**

**Anlagen**

Wiesbaden, 05.02.2025

**Vorsitzende**

Christa Gabriel

**Schriftführerin**

Gabriella Wenzel