



ES: 17-02-05

über  
Herrn Oberbürgermeister  
Gert-Uwe Mende

sol  
18.2.

Der Magistrat

Dezernat für  
Bauen und Verkehr

über  
Magistrat

Stadtrat Andreas Kowol

und  
Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
Dr. Gerhard Obermayr

an den Ausschuss für Stadtentwicklung,  
Planung und Bau

16. Februar 2025

Beschluss-Nr. 0117 vom 12. November 2024  
Vorlagen Nr. 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.*

---

**Beschluss Nr. 0117**

- I. Der Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 29.10.2024 wird in der folgenden Fassung angenommen:

Der Magistrat wird gebeten,

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.

- II. Die Punkte 1), 2), 4) und 5) sind durch Aussprache erledigt.
- III. Der Punkt 6) gilt als eingebracht und soll erneut aufgerufen werden, sobald die Novelle Stellplatzsatzung vorliegt.

**Antwort:**

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) und das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden teilen hierzu Folgendes mit:

**Zu I:**

Für die angesprochene Marktrecherche wurde kein Auftrag an die SEG ausgesprochen. Die SEG hat hilfsweise eine eigene Untersuchung durchgeführt und hier anhand der Stadtkarte mit einer ersten Potenzialprüfung über 200 Grundstücke/Freiflächen innerhalb des Wiesbadener Stadtbezirks identifizieren können, welche im Hinblick auf eine mögliche Bebauung im Folgenden untersucht werden könnten. Diese Information hatte die SEG dem damaligen Dezernat für Stadtentwicklung und Bau im Jahr 2017 zur Verfügung gestellt. Die Beauftragung für die daraus resultierenden, konkreten Untersuchungen ist nicht erfolgt, so dass seitdem seitens der SEG keine weiteren Schritte veranlasst werden konnten.

Auch beim Stadtplanungsamt liegen keine weiteren Informationen zu den in der Beantwortung des damaligen Dezernates für Stadtentwicklung und Bau vom 18. Mai 2017 (zu Beschluss Nr. 0178 des damaligen Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr vom 8. November 2016) angesprochenen Untersuchungen von Potentialen der Überbaumungsmöglichkeiten vor. Eine systematische Erfassung von diesbezüglichen Wohnraumpotentialen wurde laut Stadtplanungsamt nicht durchgeführt.

Auf Grundlage der damaligen Fachkenntnisse und der nun mit dem Projekt der „Städtebaulichen Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“ konkreten - und sich bestätigenden - Erkenntnisse wird die Durchführung einer Marktrecherche, die sich alleinig auf den Umstand bezieht, ob eine Parkplatzfläche mit einer bestimmten Größe vorliegt, nach Einschätzung der SEG der anstehenden Aufgabe nicht gerecht. Die Identifikation geeigneter Standorte ist ein sehr komplexer und zeitaufwendiger Vorgang und es müssen eine Vielzahl an Faktoren berücksichtigt und situationsbedingte Fragestellungen beantwortet werden; daneben sind Vorabstimmungen durchzuführen. Für die Durchführung der erforderlichen Untersuchungen unterbreitet die SEG gern ein Angebot. Für die initiale Analyse der Grundstücke sowie die Vorabstimmungen hierzu kalkuliert die SEG mit einem Netto-Betrag von pauschal 48.000 €. Für die schrittweise weiterführende Analyse der priorisierten Grundstücke und deren Entwicklungskonzeption fallen je Grundstück zusätzliche Kosten an.

Mit freundlichen Grüßen

