



NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau
am 25. März 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): 17:03 Uhr

Ende: 18:41 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. 05/25, 06/25, 06/25 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.

Herr Börner fragt, wann Maßnahmen betr. den Fußweg zur russisch-orthodoxen Kirche unternommen werden.

Vorsitzende Gabriel verweist darauf, dass zu diesem Thema bereits ein Antrag von den Fraktionen CDU und FDP vom 26.06.2024 (24-F-22-0034) gestellt wurde. In der heutigen Sitzung steht auf der Tagesordnung II der dazugehörige Bericht des Dezernates V vom 15.03.2025 (TOP 7).

Der Bericht kann über das Amt der Stadtverordnetenversammlung zur Verfügung gestellt werden.

Seite 2 der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 25. März 2025

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

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

Die Niederschrift erfolgt in der Reihenfolge der Einladung zur Sitzung.

Tagesordnung I

0023 Tagesordnung

Der Tagesordnung wird unter Berücksichtigung der folgenden Änderung zugestimmt:

Es wird der folgende Tagesordnungspunkt der Tagesordnung II auf Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt auf die Tagesordnung I umgesetzt:

9/II Mehrgeschossbauten bei Nahversorgern und über Parkplätzen ermöglichen (ehem. Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 29.10.2024, 24-F-63-0087);
Bericht des Dezernates V vom 16.02.2025

Hierzu liegt ebenso ein Antrag der o. g. Fraktionen vor.

Im Übrigen bleibt die Tagesordnung unverändert.

Einstimmig

0024 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 04.02.2025

Einstimmig genehmigt

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

0025 **Gestaltungskonzept für die Schwalbacher Straße (Gehwege) im Bauabschnitt - Rheinstraße bis Friedrichstraße**
- Präsentation durch das Stadtplanungs- und Tiefbauamt -

Protokollnotiz:

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Frau Nothof (Stadtplanungsamt) anwesend.

Sie präsentiert dem Ausschuss das Gestaltungskonzept der Schwalbacher Straße für den Bauabschnitt Rheinstraße bis Friedrichstraße.

Im Anschluss erfolgt ein Austausch u. a. über die Themen Begrünung/Grünflächen, Aufenthaltsfunktion, Beteiligung von ESWE-Versorgung an den Kosten und Lade- und Anlieferzonen.

Frau Nothof berichtet, dass die Baumaßnahme durch ESWE-Versorgung im Rahmen des dringlichen Fernwärmeausbaus initiiert wurde. Bei der Gestaltung der Schwalbacher Straße versuche man nun, auf diese Planungen aufzuspringen und sich bzgl. des Zeitplans an der Erschließung von ESWE-Versorgung zu orientieren. Die Kosten belaufen sich für die o. g. Bauabschnitte auf ca. 4,62 Mio. € für die Umgestaltung, inkl. Gehwege, Verkehrsführung, etc.

Auf Nachfrage von Stv. Hill zum Zeitplan des Bauabschnitts 2 (Rhein- bis Luisenstraße) und Bauabschnitt 3 (Luisen- bis Friedrichstraße) antwortet Frau Nothof, dass die Planungen für die beiden Abschnitte vorbereitet wurden und man nun in die europaweite Ausschreibungsphase gehe. Die Baumaßnahme beginnt voraussichtlich im Herbst/Ende diesen Jahres und wird sukzessive nach Norden hin erschlossen.

Stellv. Vorsitzende Andes-Müller fragt, ob man bei der Umgestaltung das Schwammstadt-Konzept in die Planungen mitaufnehmen könne.

Dies sei zu Bedauern des Stadtplanungsamtes leider nicht möglich, obwohl man Wasser- und Pufferspeicher gerne in die Planungen integriert hätte. Der Grund dafür sei, dass die Böden nicht versickerungsfähig sind und der Bereich eine sehr dichte Leitungslage aufweist.

Einstimmig (Kenntnisnahme)

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

0026 25-F-22-0038

Flächennutzungsplan und Regionalplan Südhessen
- Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 19.03.2025 -

Protokollnotiz:

Oberbürgermeister Mende betont, dass die Beteiligung und Transparenz im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) zu jeder Zeit hochgehalten worden ist, sei es bei Werkstattgesprächen mit den Stadtverordneten oder mit den Ortsbeiräten.

Das Stadtplanungsamt hat einen Verwaltungsvorschlag für die Bauflächenkulisse des FNP 2040 erarbeitet. Als Grundlage dienen die umweltfachlichen Planungen und Untersuchungen des Umweltamtes. Zu einzelnen Themen sei man in dezernatsübergreifenden Abstimmungen.

Das Ziel ist es, den Verwaltungsvorschlag zum FNP im Mai 2025 im Rahmen einer Sitzungsvorlage in die politischen Beratungen und in die Ortsbeiräte einzubringen.

Dieser „Fachbeitrag Siedlungsentwicklung“ stellt einen wichtigen Zwischenschritt zum Vorentwurf des FNP dar, der den Gremien Ende 2026 vorgelegt wird.

Zum Regionalplan führt Oberbürgermeister Mende aus, dass die Stadt gegenüber dem Regierungspräsidium bereits informell schriftlich Stellung genommen hat. Man habe kommuniziert, dass die darin vorgesehen Vorgaben für die Flächenentwicklung, die Wiesbaden tatsächlich benötigt, zu eng gesteckt sind.

Der Entwurf der gesamtstädtischen Stellungnahme wurde auf Grundlage der Ergebnisse eines intensiven dezernats- und ämterübergreifenden Beteiligungsprozesses erarbeitet. Er wird im Mai 2025 in die politischen Beratungen und Ortsbeiräte eingebracht.

Man strebe an, im 3. Quartal zur 1. Offenlage, bzw. 1. Anhörung, des Regionalplans Südhessen eine widerspruchsfreie, gesamtstädtische Stellungnahme beim Regierungspräsidium abzugeben, in der eine gemeinsame Haltung zu den Fragen in den Bereichen Umwelt, Verkehr, Wohnraum, Gewerbeflächen, ... vertreten wird.

Die Ergebnisse aus den Beratungen zum Fachbeitrag Siedlungsentwicklung sollen als Grundlage für die gesamtstädtische Stellungnahme zur zweiten Offenlage des Regionalplans, bzw. 2. Anhörung, dienen. Herr Strobach erläutert, dass der Zeitpunkt der 2. Anhörung noch nicht absehbar ist.

Dafür wurden Flächensteckbriefe als Vorschlag der Verwaltung erstellt, die in einem gewünschten Beteiligungsprozess in den Ortsbeiräten transparent erörtert werden.

Herr Kötschau (Dezernat I) ergänzt, dass das Stadtplanungs- und Umweltamt in jedem Ortsbeirat zu den über 100 Flächen Rede und Antwort stehen wird.

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

Zur Vorbereitung der Beschlussfassung in den städtischen Gremien Ende des Jahres wird eine Abwägungstabelle mit allen Beschlüssen der Ortsbeiräte erstellt. Es wird transparent dargelegt, ob von Seiten der Verwaltung empfohlen wird, dem Beschluss nicht/teilweise/uneingeschränkt zu folgen.

Der Fachbeitrag Siedlungsentwicklung soll als Zwischenschritt zum Vorentwurf dienen. Er beinhaltet einen Austausch aller Entscheidungsprozesse der Kommune, insb. zu den Fragen in welcher Größe und an welchen Stellen sich die Stadt entwickeln möchte.

Sobald im Dezember 2025 die Richtungsentscheidung feststeht, wird der Vorentwurf entsprechend in 2026 ausgearbeitet.

Nach dieser Rückmeldung strebe man im ersten Halbjahr 2027 an, mit dem Vorentwurf in die erste öffentliche Beteiligung zu gehen und nach einer zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit bis Ende 2028 einen wirksamen FNP zu haben.

Einstimmig

0027 25-F-15-0016

Sachstand `Mauritiushöfe`
- Antrag der Fraktion FWG/Pro Auto vom 17.03.2025 -

Protokollnotiz:

Stadtrat Kowol berichtet, dass zum Jahresende 2024 ein vollständiger Bauantrag eingereicht wurde.

Herr Guntrum (SEG) ergänzt, dass es sich bei dem Projekt Mauritiushöfe um einen komplexen Bauvorgang handelt. Wie vertraglich vereinbart liegt der Bauantrag seit Juni 2023 vor.

Im Anschluss wurden die Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche mit den bisherigen Planungen und Konzepte abgewogen und eingearbeitet. Zu berücksichtigen gilt im ganzen Prozess auch die Maßnahme in der Schwalbacher Straße, wo der Investor ebenso eng in den Abstimmungen und Koordinierungen miteingebunden ist.

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

Durch eine erfolgte Ausschreibung konnte ein Unternehmen gefunden werden, welches nach Vorlage der Baugenehmigung, den Abriss der alten Citypassage vollziehen wird.

Herr Haas (Ortsvorsteher Ortsbeirat Mitte) fragt, wie viel Zeit der Abriss in Anspruch nehmen wird und ob angesichts möglicher wirtschaftlicher Belastungen das avisierte kleinteilige Nutzungskonzept in Frage gestellt wird.

Herr Guntrum teilt mit, dass zur Abrisszeit noch keine genaue Aussage getroffen werden kann, da diese in Abhängigkeit mit der Maßnahme in der Schwalbacher Straße koordiniert werden muss. Er bietet an, einen ungefähren Zeitplan nachzuliefern.

Zur Frage der Konzeption der Kleinteiligkeit berichtet er, dass dies weiterhin gewollt und darüber hinaus Gegenstand der Ausschreibung war und sich daher nicht so einfach ändern lässt.

Die Krux liege hierbei auch bei den Banken, die für die Finanzierung von dem Investor Vorvermietungsquoten erwarten. Im Hotelbereich gelinge das bspw. einfacher als bei kleinen Einzelhändlern, die in 2025 noch keinen Mietvertrag für ein Objekt eingehen, welches erst in 2029 betrieben wird.

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

Zu den nachfolgenden Beschlussnummern 0028 und 0029 gibt die Fraktion Die Linke die folgende Protokollnotiz ab:

Die Fraktion Linke lehnt die Sitzungsvorlagen BKA/Ostfeld zum weiteren Vorgehen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ostfeld ab.

Unsere Ablehnung basiert auf gravierenden Bedenken in mehreren zentralen umweltpolitischen Bereichen:

1. Klimaschutz:

Die vorliegenden Planungen ignorieren inakzeptabler Weise die **klimaökologische Bedeutung des Ostfeldgebietes**. Mehrere Quellen (bekannt) belegen, dass es sich um **klimaaktive Flächen handelt, die maßgeblich zur nächtlichen Kaltluftproduktion beitragen und für die Belüftung der umliegenden Stadtgebiete unerlässlich sind**. Die geplante Bebauung würde zu einem **Verlust dieser wichtigen Flächen, einer Erhöhung der thermischen Belastung und einer Verschlechterung des Kaltluftabflusses führen**, was angesichts des fortschreitenden Klimawandels nach Auffassung der Linken **nicht zu verantworten ist**.

Obwohl mehrere Klimagutachten existieren, ist **unklar, inwieweit die Siegerentwürfe tatsächlich auf Grundlage des klimaökologischen Leitbildes bewertet wurden**.

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

Die pauschale Aussage in SV 25-V-61-0001, die klimatischen Anforderungen seien sehr gut erfüllt, **entbehrt ohne Vorlage entsprechender Expert*innen-Stellungnahmen jeder Grundlage.**

Zudem **fehlt eine detaillierte Klimamodellierung für den BKA-Standort**, die auch die Auswirkungen auf die angrenzenden Stadtteile berücksichtigt. Es ist **inakzeptabel, weitreichende Planungen voranzutreiben, ohne die konkreten klimaökologischen Folgen fundiert bewertet zu haben.**

2. Bodenschutz:

Die Planungen gehen mit einem **erheblichen Flächenverbrauch und einer fortschreitenden Bodenversiegelung einher**, deren genauer Umfang für das Stadtquartier noch nicht einmal beziffert ist.

Es ist **völlig unklar, welche Bodengüte betroffen ist und wie der notwendige flächengleiche Ausgleich konkret erfolgen soll.** Der Schutz des Bodens als **nicht erneuerbare Ressource** muss jedoch höchste Priorität haben.

3. Nicht nachgewiesene Notwendigkeit und Priorisierung des BKA:

Es drängt sich der Eindruck auf, dass hier eine **unzulässige Priorisierung des BKA-Neubaus auf Kosten einer ganzheitlichen und nachhaltigen Entwicklung des Ostfelds** erfolgt.

Die **Notwendigkeit, Teilprojekte im Rahmen des SEM Ostfeld Satzungsbeschlusses vorzuziehen, ist nicht hinreichend dargelegt.**

Solange keine umfassende Bewertung des Gesamtprojektes unter Berücksichtigung aller Nachhaltigkeitskriterien durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgt ist, **lehnen wir die Bearbeitung von Einzelvorhaben ab**.... Zudem ist die **Reduzierung des B-Plan Gebiets auf das zwingend notwendige Maß gemäß BauGB nicht erkennbar.**

4. Fluglärm:

Die Fluglärmproblematik ist unzureichend/nicht geklärt.

In der öffentlichen Sondersitzung des **Ortsbeirates Erbenheim** am 25. Februar 2025 rund um den geplanten BKA-Standort wurde auch die Behauptung geäußert, dass dem **Stadtplanungsamt keine Unterlagen über Flugrouten** vorliegen, die den geplanten BKA Campus betreffen (siehe auch Wiesbadener Kurier vom 27. Februar 2025)

In Abstimmung mit dem Fluglärmexperten Michael Dirting, Flugkapitän a.D. hat der Unterzeichner dem Stadtplanungsamt Unterlagen übermittelt, die **Überschneidungen** zwischen den regulären Überflurouten und dem geplanten BKA-Gelände **nachweisen.**

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

Die Unterlagen belegen eindeutig, dass es zu Überschneidungen im Überflug über dem geplanten BKA-Standort kommt.

Die erbetene **Stellungnahme liegt bislang nicht vor.**

Zudem wird das vom HMVWV vorgelegte Fluglärmgutachten in Gänze infrage gestellt.

Darüber hinaus erachten wir folgende Punkte als kritisch:

Die **unzureichende Berücksichtigung der Nachhaltigkeitskriterien** in der Bewertung der Siegerentwürfe durch das Preisgericht.

Die **offene Frage der Schienenanbindung des Stadtquartiers** und die **ungeklärte Verkehrsanbindung über die B 455** sowie die damit verbundenen **steigenden Verkehrsbelastungen für Erbenheim.**

Die **unklaren finanziellen Folgen für die Stadt** und die Notwendigkeit einer **differenzierten Kosten- und Finanzierungsübersicht für den BKA-Standort.**

Die **fehlende Klärung der Kosten für notwendige Ausgleichsmaßnahmen und deren langfristige Finanzierung.**

Angesichts dieser schwerwiegenden Bedenken in den Bereichen Klimaschutz, Bodenschutz, fehlende Notwendigkeitsnachweise, Fluglärm und Biodiversität sieht die Fraktion Die Linke keine **Grundlage für eine Zustimmung zu den vorliegenden Sitzungsvorlagen.** Wir fordern stattdessen eine **umfassende Bewertung des Gesamtprojektes Ostfeld unter Einbeziehung aller erforderlichen Gutachten und unter strenger Einhaltung der Kriterien der Nachhaltigkeit,** bevor über einzelne Teilschritte entschieden wird.

0028 25-V-61-0002

Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich "Bundeskriminalamt" in den Ortsbezirken Erbenheim und Südost

Protokollnotiz s. o.

gegen Die Linke

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

0029 25-V-61-0003

Bebauungsplan "Bundeskriminalamt" in den Ortsbezirken Erbenheim und Südost - Aufstellungsbeschluss -

Protokollnotiz s. o.

gegen Die Linke

0030 25-V-61-0004

Wohnbauflächenentwicklung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nansenstraße" im Ortsbezirk Biebrich - Aufstellungsbeschluss -

gegen CDU zu BP 4

0031 **Verschiedenes**

Protokollnotiz:

Vorsitzende Gabriel informiert die Mitglieder, dass das Dezernat für Bauen und Verkehr und das Liegenschaftsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden am Freitag, 28.03.2025, 16.00 Uhr bis 19.00 Uhr, die Stadtverordneten zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung zur Zukunft des Zollensembles am Biebricher Rheinufer einlädt.

Die Veranstaltung findet im Gustav-Stresemann-Ring 15 statt.

Vorgestellt und diskutiert werden die Konzepte von:
SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH
Initiativgruppe Ideen für Biebrich / KÜSSDENFROSCH Häuserwachküssgesellschaft mbH,
Düsseldorf
Guido Rech / Rech Architekten, Wiesbaden

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

Tagesordnung II

0032 19-F-02-0004

Sommer-Gastronomie an Rhein und Main
- Antrag der CDU-Fraktion vom 25.03.2019 -
- Bericht des Dezernates V vom 28.02.2025 -

Einstimmig (Kenntnisnahme)

0033 20-F-29-0002

Gestaltung Wohnprojekt Balthasar-Neumann-Straße / Parkhaus Berliner Straße
- Antrag der Fraktionen CDU und Bündnis 90/Die Grünen vom 29.01.2020 -
- Bericht des Dezernates V vom 16.02.2025 -

Einstimmig (Kenntnisnahme)

0034 21-F-20-0028

Sachstand „Herderplatz“ an der Herderstraße/Emanuel-Geibel-Straße
- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und SPD vom 15.09.2021 -
- Bericht des Dezernates V vom 15.03.2025 -

Einstimmig (Kenntnisnahme)

0035 21-F-64-0003

Sommerbahnhof Dotzheim
- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD und Die Linke vom 15.09.2021 -
- Bericht des Dezernates V vom 16.02.2025 -

Einstimmig (Kenntnisnahme)

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

0036 23-F-22-0035

Auswirkungen der SIGNA-Insolvenz
- Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 06.12.2023 -
- Bericht des Dezernates V vom 07.02.2025 -

Einstimmig (Kenntnisnahme)

0037 24-F-22-0003

Bau-Turbo-Pakt des Bundes und der Länder für Wiesbaden nutzen
- Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 06.03.2024 -
- Bericht des Dezernates V vom 15.03.2025 -

Einstimmig (Kenntnisnahme)

0038 24-F-22-0034

Fußweg zur russisch-orthodoxen Kirche
- Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 26.06.2024 -
- Bericht des Dezernates V vom 15.03.2025 -

Einstimmig (Kenntnisnahme)

0039 24-F-63-0039

Auswirkungen von Immobilienentwickler-Insolvenzen auf Wiesbadener Bauprojekte
- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 15.05.2024 -
- Bericht des Dezernates V vom 23.02.2025 -

Einstimmig (Kenntnisnahme)

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

0040 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 -
- Bericht des Dezernates V vom 16.02.2025 -

Der Tagesordnungspunkt wird auf Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt auf die Tagesordnung I umgesetzt.

Hierzu liegt ebenso ein Antrag der o. g. Fraktionen vor (s. BP 044)

Einstimmig (Kenntnisnahme)

0044 25-F-63-0024

Identifikation geeigneter Standorte zur Nachverdichtung
- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 25.03.2025 -

Stv. Wild beantragt in dem Punkt 2) die potenziellen Grundstücke hinsichtlich "Gewerbeflächen, Supermärkte, Garagen, etc." zu konkretisieren.

Einstimmig in geänderter Fassung angenommen

0041 25-V-40-0003

Erweiterung Grundschule Bierstadt - Mehrkosten

Enthaltung CDU

0042 25-V-61-0008

Konzeptverfahren Neues Wohnen in Breckenheim

gegen FWG/Pro Auto

Seite 13 der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau
am 25. März 2025

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

0043 25-V-61-0017

Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirates am
19.02.2025

Einstimmig (Kenntnisnahme)

Anlagen

Wiesbaden, 26.03.2025

Vorsitzende

Christa Gabriel

Schriftführerin

Gabriella Wenzel