

**Betreff** Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan „Östlich der Leibnizstraße“ im Ortsbezirk Bierstadt - Entwurfsbeschluss -

Dezernat/e

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

### Erforderliche Stellungnahmen

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung | <input type="checkbox"/> Rechtsamt                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei                                  | <input type="checkbox"/> Umweltamt: Umweltprüfung |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGIG                          | <input type="checkbox"/> Straßenverkehrsbehörde   |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGO                           |   |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges  |   |

### Beratungsfolge

Kommission

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

- |   |              |                                  |
|---|--------------|----------------------------------|
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/>            |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/>            |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/>            |
| <input type="radio"/> nicht erforderlich            | erforderlich | <input checked="" type="radio"/> |
| <input type="radio"/> nicht erforderlich            | erforderlich | <input type="radio"/>            |

Ausländerbeirat

Kulturbirat

Ortsbeirat

Seniorenbeirat

Magistrat Eingangsstempel  
Büro d. Magistrats

24. Nov. 2025

- |  |                  |                                  |
|--|------------------|----------------------------------|
| <input checked="" type="radio"/> Tagesordnung A                            | Tagesordnung B   | <input type="radio"/>            |
| <input type="checkbox"/> Umdruck nur für Magistratsmitglieder              |                  |                                  |
| <input type="radio"/> nicht erforderlich                                   | erforderlich     | <input checked="" type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> öffentlich                                | nicht öffentlich | <input type="radio"/>            |
| <input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet / PIWi veröffentlicht |                  |                                  |

Stadtverordnetenversammlung

### Anlagen öffentlich

2. Entwurf des Bebauungsplans "Östlich der Leibnizstraße" im Ortsbezirk Bierstadt vom 12.09.2025
3. Textliche Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans vom 12.09.2025
4. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans vom 12.09.2025

### Anlagen nichtöffentliche

1. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan

## A Finanzielle Auswirkungen

25-V-61-0035

- keine finanziellen Auswirkungen verbunden  
 finanzielle Auswirkungen verbunden (→ in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

#### I Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

Prognose Zuschussbedarf  
HMS-Ampel  rot  grün abs.:  
in %:

II Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

**Budget verfügte Ausgaben (Ist)**  
Investitionscontrolling  Investition  Instandhaltung      abs.:  
in %:

### III Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Strukturvergabe

Bei Bedarf Hinweise | Erläuterung (max. 750 Zeichen)

1. *What is the name of the author of the book?*

## B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Durch die Schließung der ehemaligen Klinik am Bingert stehen bereits in der Vergangenheit intensiv genutzte Flächen in städtebaulich integrierter Lage für eine neue Quartiersentwicklung zu Verfügung.

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt Wiesbaden sollen auf den brachgefallenen Flächen sowohl freifinanzierte als auch geförderte Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte entstehen. Zur nachhaltigen Stärkung des Gesundheitsstandortes umfasst die Planung außerdem Grundstücke mit gesundheitsaffinen Nutzungen.

Der Standort bietet die Chance zur Entwicklung eines lebendigen und nutzungsgemischten Quartiers, welches sich durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur, Freiräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten und ein dichtes Wegenetz mit Anbindung an die bauliche Umgebung auszeichnet.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha.

## C Beschlussvorschlag

- 1 Der städtebauliche Vertrag (Anlage 1 zur Vorlage) zum Bebauungsplan „Östlich der Leibnizstraße“ wird beschlossen.
- 2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wurde,
  - eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde,
  - die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden.
- 3 Der Entwurf des Bebauungsplans „Östlich der Leibnizstraße“ vom 12.09.2025 (Anlagen 2 und 3 zur Vorlage) wird beschlossen und ist mit Begründung (Anlage 4 zur Vorlage) und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet zu veröffentlichen. Ergänzend werden die genannten Unterlagen öffentlich ausgelegt.
- 4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass zeitgleich zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.
- 5 Die Finanzierung der durch die Landeshauptstadt Wiesbaden zu tragenden Kosten ist im Einzelfall im Rahmen des jeweils betroffenen Dezernatsbudgets zu decken. Die Umsetzung der im Einzelnen geplanten Maßnahmen erfolgt vorbehaltlich der jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und unter Beachtung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt Wiesbaden.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

#### Allgemein:

Mit der Benennung des Begriffes „Wohnbauflächenentwicklung“ bei allen auf der Grundsatzvorlage (SV 14-V-61-0046) basierenden Einzelvorlagen wird eine Zuordnung in den Gesamtkontext der Wohnbauflächenentwicklung ermöglicht.

Mit der Sitzungsvorlage werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet geschaffen.

Dabei sollen insgesamt ca. 298 Wohneinheiten (WE) durch Geschosswohnungsbau entstehen, von denen ca. 71 WE geförderte Wohnungen sind.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten in Höhe von ca. 50.000 € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Grundvertrag abgeschlossen. Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags (Anlage 1 zur Vorlage) vom Vorhabenträger übernommen.

#### Wertschöpfung:

Durch den Bau von ca. 298 Wohneinheiten wird ein Investitionsvolumen von ca. 65 Mio. € erzeugt.

#### Zeitplanung:

Es ist geplant im 1. Quartal 2026 den Entwurfsbeschluss herbeizuführen und im 2. Quartal 2026 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchzuführen.

### II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

#### Demografische Entwicklung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 300 000 Einwohnern (31.12.2024) vielfältige oberzentrale Funktionen in der Wachstumsregion Rhein-Main. Mit der historischen Kernstadt und der landschaftlich reizvollen Lage umgeben von Taunus und Rheingau besitzt die Stadt eine Vielzahl stadt- und landschaftsräumlicher Qualitäten. Wiesbaden ist über das Straßen- und Schienennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt am Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, unter anderem für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Amtes für Statistik und Stadtforschung schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 9,5 Prozent - etwa 28.500 Personen - bis Ende 2040 auf knapp 328 000 Einwohner.

#### Umsetzung Barrierefreiheit

Das Amt für Soziale Arbeit hat mit dem Stadtplanungsamt und der Bauaufsicht eine Informationsbroschüre über barrierefreies Bauen erstellt. Das Heft informiert über die rechtlichen Rahmenbedingungen, die barrierefreie Gestaltung bei Neu- und Umbauten und über Orientierungs- und Informationssysteme. Außerdem enthält sie Hinweise auf weitere Informationen zum Thema Barrierefreiheit.

### Zu Beschlussvorschlag Nr. 1:

Der städtebauliche Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB ist mit seinen Regelungen zur Kostenübernahme durch die Gebietsentwickler und den Regelungen zur Förderung und Sicherung städtebaulicher Ziele wichtiger Bestandteil der Abwägungsentscheidung der Gemeinde. Er ist das Ergebnis eines Aushandlungsprozesses mit den Gebietsentwicklern, das dem Kostenentlastungsinteresse der Landeshauptstadt Wiesbaden zumutbar und angemessen Rechnung trägt. Der Vertrag ist mit den betroffenen Fachämtern abgestimmt und juristisch von einer externen, von der Stadt beauftragten Kanzlei beraten worden.

### Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gewährleistet die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung, über Planungsalternativen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung und bietet die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durch die Öffentlichkeit.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen wurden im Rahmen der Entwurfsplanung abgearbeitet.

Die Umweltbelange wurden im Zuge des Aufstellungsverfahrens durch die Erstellung eines Umweltfachbeitrages des Ingenieurbüros für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg sachgerecht ermittelt und in die Abwägung gestellt.

Das projektbezogene Klimagutachten behandelt das Strömungsgeschehen, die Temperaturverteilung sowie Maßnahmen zum Schutz vor Klimaveränderungen und zur Anpassung an den Klimawandel. In einem vertiefenden Klimagutachten konnte das Fachbüro Ökoplana zeigen, dass die Planung keine bedeutsamen klimaökologischen Negativeffekte hervorrufen wird, was eine geeignete Grundlage für die Entwicklung eines klimaresilienten Wohnquartiers darstellt. Die im Planungsgebiet vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen dämpfen wirksam die vom insgesamt vergrößerten Bauvolumen ausgehende Wärmeinselbildung.

Weitere Fachplanungen und Gutachten wie beispielsweise ein Energiekonzept wurden nach Erfordernis im Bebauungsplanverfahren ergänzt.

### Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Die Veröffentlichung im Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung der Unterlagen hat zentrale Bedeutung für die gebotene Beteiligung der Öffentlichkeit. Jeder Bürger kann sich über die städtebauliche Planungsabsicht informieren und gegebenenfalls Stellungnahmen vorbringen.

### Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Die gleichzeitige Durchführung der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dient der Beschleunigung des Planungsverfahrens.

## **III. Geprüfte Alternativen**

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

Die bisherige Nutzung als Standort für Kliniken wurde im Jahr 2005 aufgegeben. Seitdem konnte eine gleichartige Nachnutzung nicht gefunden werden. Unter der Berücksichtigung einer angestrebten Wohnbauflächenentwicklung auf bereits genutzten Flächen und unter Berücksichtigung der informellen Gesundheitsstudie Aukammtal, ist die Ausweisung eines Wohnquartiers mit gesundheitsaffiner Nutzungsmischung im Verhältnis von etwa 70 / 30 zu präferieren. Der Geschosswohnungsbau ermöglicht ein größtmögliches Angebot an Wohneinheiten. Die Erschließung kann über die Leibnizstraße gesichert werden. Eine alternative Nutzung der Grundstücke wird daher nicht weiter geprüft.

#### IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung

(Hier sind Informationen über Bürgerbeteiligungen in Projekten einzufügen)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen in § 3 in Verbindung mit § 4a Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Nähere Informationen zu den Themen Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung können in der vorliegenden Sitzungsvorlage in Abschnitt C Beschlussvorschlag unter Nr. 2 und 3 sowie in Abschnitt D Begründung unter den ergänzenden Erläuterungen zu Beschlussvorschlag Nr. 2 und 3 nachgelesen werden.

#### Bestätigung der Dezernent\*innen

Wiesbaden, 11. Oktober 2025



Mende  
Oberbürgermeister