



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) 31-3738
Telefax (0611) 31-3902
Sachbearbeiter: Herr Baldus
E-mail: Johannes.Baldus@wiesbaden.de

Wiesbaden, 04.12.2025

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, 9. Dezember 2025, 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 11.11.2025

2. 23-F-63-0016

Zollspeicher Biebrich

- Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und Volt vom 19.01.2023 -

ANLAGE

3. 25-F-63-0102

Weiterentwicklung des Zollensembles in Biebrich

- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/ Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 03.12.2025 -

Der Einstieg der Firma Heckel eröffnet die Chance, den Zollspeicher fachgerecht zu sanieren. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass die Stadt Wiesbaden in ihren Handlungsmöglichkeiten geschützt bleibt und das gesamte Zollensemble einer neuen, öffentlich wirksamen Nutzung zuführen kann.

Die im Antrag geforderten Bedingungen - insbesondere dem Rückkaufsrecht, der Zweckbindung der Verkaufserlöse sowie der Klärung der Finanzierung einer vollständigen Sanierung - wird gewährleistet, dass das Projekt verantwortungsvoll vorangetrieben werden kann.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung, Bau möge beschließen:

1. Der Ausschuss betont sein klares „Ja“ zur Übernahme des Zollspeichers durch die Firma Heckel. Die Ergebnisse der noch ausstehenden Studien durch das Architekturbüro Bialucha sollen sowohl dem Ortsbeirat, als auch dem Ausschuss im Januar bzw. Februar 2026 vorgestellt werden.
2. Der Magistrat wird beauftragt, dafür Sorge zu tragen, dass folgende Bedingungen umgesetzt werden:
 - 2.1. Falls es zu einem Verkauf des Speichergebäudes kommt, muss ein Rückkaufsrecht für die Stadt Wiesbaden verankert werden.
 - 2.2. Es muss konkret festgelegt werden, dass die Verkaufssumme ausschließlich der Sanierung des Zollamtes dient.
 - 2.3. Falls die Summe nicht ausreichend ist, um die Sanierung des Zollamtes komplett abzuschließen, darf neben dem Zollspeicher keinesfalls eine Bau-/Sanierungsruine stehen bleiben. Es ist daher zu klären, woher die Gelder zur Fertigstellung kommen, sofern dieser Fall eintritt.
 - 2.4. Die Vorgaben für den öffentlichen Bereich aus dem Rhein-Main-Ufer-Konzept an dieser Stelle sind zwingend zu berücksichtigen und einzuhalten.
 - 2.5. Das Zollensemble und das gestaltete Rheinufer müssen im Rahmen des Rhein-Main-Ufer-Konzeptes ein „dritter Ort“ sowohl für alle Biebricher*innen als auch für alle Besucher*innen werden.
3. Der Magistrat wird gebeten, zur Entwicklung des Zollamtes die Ideen und Anregungen aus dem Ortsbeirat Biebrich und dem fachämterübergreifenden Workshop vom 08.12.25 einfließen zu lassen.

4. 25-V-61-0015

DL 29/25-1 NÖ, 28/25-10

Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen - Stellungnahme der Landeshauptstadt Wiesbaden

5. 25-F-63-0103

Stellungnahme zum Regionalplan

- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/ Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 02.12.2025 -

Die Stellungnahme der Landeshauptstadt Wiesbaden zum Regionalplan Südhessen ist von zentraler Bedeutung, um die planerischen Ziele der Stadt mit dem Regionalplanentwurf in Einklang zu bringen und so eine zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung ebenso wie einen klugen Umgang mit künftigen Herausforderungen sicherzustellen. Die Arbeit, die für diese Stellungnahme sowie für den Flächennutzungsplan in den verschiedenen Ämtern geleistet wurde, ist immens und liefert eine fundierte Abwägungsgrundlage für die Politik.

Insgesamt teilen wir die fachlichen Einschätzungen in der vorliegenden Stellungnahme, möchten jedoch aus unserer Sicht einige generelle Anmerkungen ergänzen und zu einzelnen kritischen Festlegungen Stellung beziehen. Dazu zählen, neben einzelnen örtlichen Anpassungsbedarfen, der Umgang mit Konflikten in städtebaulichen, landwirtschaftlichen und Klima-Vorrangflächen sowie die verkehrliche Entwicklung, insbesondere der östlichen Stadtteile.

Seit vielen Jahren ist die Perspektivfläche West Gegenstand von Diskussionen - zahlreiche neue Wohnungen und eine Gewerbefläche können entstehen, jedoch fürchten einige erhebliche negative klimatische Auswirkungen, insbesondere auf den Stadtteil Schierstein. Die Fraktionen nehmen das ablehnende Votum der Ortsbeiräte zum Entwurf zur Stellungnahme zur Regionalplanung zur Kenntnis. Die Fraktionen sehen die aktuellen Pläne für die Bebauung der Perspektivfläche West kritisch. In der vorliegenden Form gibt es für die Bebauung der Perspektivfläche West keine Zustimmung. Jedoch sind sich die Fraktionen einig, dass von Seiten des Magistrats nochmal auf die Ortsbeiräte zugegangen werden sollte, um gemeinsam zu erörtern, ob eine moderate Bebauung im Einvernehmen möglich ist. Diese haben sich einer moderaten Randbebauung in deutlich geringerem Umfang nie gänzlich verschlossen, jedoch betont, dass ihre Belange im Prozess nicht ausreichend Berücksichtigung fanden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten, im Rahmen der Stellungnahme der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Neuauflage des Regionalplans Südhessen (1. Offenlage) folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Der Magistrat wird gebeten, gegenüber der regionalen Planungsversammlung zu vertreten, dass das vorgesehene Verfahren, im Rahmen der ersten Offenlage die widersprüchliche Überlagerung von Planzeichen zu „bereinigen“, nicht für alle betroffenen Flächen geeignet ist. Die Abwägungen erfordern ein vollständiges Bild der zur Verfügung stehenden Flächen. Erst dann lässt sich eine Fläche abschließend bewerten. Die Landeshauptstadt Wiesbaden behält sich deshalb vor, zur Überlagerung von Planzeichen auch in der Stellungnahme zur 2. Offenlage Stellung zu nehmen und erwartet, dass diese Stellungnahme umfassend in den Abwägungsprozess der Regionalen Planungsversammlung einbezogen wird.
2. Die Landeshauptstadt hat ein hohes Interesse an einer zügigen Entwicklung der durch die Zusammenlegung von Bundeskriminalamt und Landespolizei freiwerdenden Konversionsflächen. Ziel ist es, auf der Planungsebene hier die Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum und die Ansiedlung von Gewerbe zu schaffen.

3. Wir lehnen die im Entwurf eingezeichnete Umgehungsstraße bei Fichten im Ortsteil Bierstadt als "Bundesfernstraße, Planung" ab. Das Projekt B 455 OU Wiesbaden-Fichten ist seit vielen Jahren Bestandteil des Bundesverkehrswegeplans ohne weiteren Fortschritt, da dem Projekt keine signifikante Wirkung zugeschrieben wird. Stattdessen droht hier der Verlust eines wichtigen Naherholungsgebietes sowie hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen. Wir bitten darum, die Kennzeichnung der Umgehung Fichten als "Bundesfernstraße zwei- oder dreistreifig, Planung" aus dem Entwurf zu entfernen.
4. Wir lehnen die Festlegung eines "Vorranggebietes Siedlung, Planung" im Bereich Bierstadt Nord (Bt-1 Fachbeitrag Siedlungsentwicklung) ab. Der Verlust wertvoller ökologischer Flächen sowie die großflächige Inanspruchnahme eines potentiellen Vorranggebietes für besondere Klimafunktionen sind an dieser Stelle zu schwerwiegend. Davon nicht betroffen ist der Neubau des Schulcampus Bierstadt-Nord, der in der Form der vorliegenden Planungen befürwortet wird.
5. Die Stellungnahme der LHW sieht bisher vor, Flächen, die bisher „Vorranggebiet für besondere Klimafunktion“ sind, in „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion“ abzustufen. Diese Vorgehensweise sehen wir bei den folgenden Flächen sehr kritisch.
 - Perspektivfläche West (Schierstein/Dotzheim)
 - Schmalweg (Kastel)
 - Im Sampel (Kostheim)
 - Scharr (Erbenheim)[EMO1]
 - Östlich der Boelckestraße (Kastel)

Daher soll die Entscheidung über eine mögliche Abstufung erst nach der zweiten Offenlage des Regionalplans endgültig getroffen werden. In der Zwischenzeit soll seitens des Magistrats nochmal auf die politischen Entscheidungs- und Beratungsgremien zugegangen werden, um gemeinsam zu erörtern, ob eine moderate Bebauung im Einvernehmen möglich ist

6. Der Magistrat wird gebeten, die Zeit bis zur zweiten Offenlegung des Entwurfs des neuen Regionalplans zu nutzen, um auf die betroffenen Ortsbeiräte Schierstein und Dotzheim zuzugehen und ein, mit Blick auf eine etwaige moderate Bebauung der Perspektivfläche West, mehrheitsfähiges Konzept zu entwickeln. In der Abwägungsentscheidung zu einer möglichen Gewerbeentwicklung ist die Existenzsicherung der ansässigen Gartenbaubetriebe einzubeziehen. Bis dahin soll der Status der Perspektivfläche als „Vorranggebiet für besondere Klimafunktion“ nicht angepasst werden.
7. Wir bitten darum, in der Stellungnahme der Landeshauptstadt Wiesbaden zum Regionalplan zu ergänzen, dass die östlichen Stadtteile Wiesbadens durch eine verbesserte verkehrliche Anbindung im Umweltverbund, insbesondere entlang der Entwicklungsachsen Wallauer Spange und Ländchesbahn, gestärkt werden sollen.

Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist eine zentrale Voraussetzung für eine nachhaltige und sozial ausgewogene Wohnraumentwicklung in diesen Gebieten. Ziel ist eine maßvolle, ortsverträgliche Weiterentwicklung mit dem Fokus auf Nachverdichtung, Nachnutzung und kleinräumige Arrondierungen, die bezahlbaren und geförderten Wohnraum schaffen und gleichzeitig vorhandene Freiflächen, Klimafunktionen und landwirtschaftliche Nutzungen weitgehend erhalten.

Die Abstimmung dieser Entwicklung mit den Planungen der übergeordneten Mobilitäts- und Nahverkehrsplanungen ist sicherzustellen.

6. 25-F-16-0012

Serielles Bauen in Wiesbaden?

- Antrag der Fraktion BLW/ULW/Wardak vom 02.12.2025 -

Prognosen gehen davon aus, dass es in Wiesbaden künftig einen steigenden Bedarf an Wohnraum geben wird. Vor allem kostengünstige Wohnungen für Familien und kleinere Wohneinheiten für Singles oder Paare sind Mangelware.

Serielles Bauen ist seit einigen Jahren ein Thema, dass den Wohnungsbau in Kommunen nicht nur beschleunigen, sondern auch verbilligen könnte.

Private Wohnungsbauunternehmen, wie die Vonovia reagieren bereits darauf z.B. mit der VONOVIA-Wohnanlage Ecke Spiekerooger Straße / Sylter Straße.

„Die Wohngebäude für VONOVIA entstehen auf Basis eines „Entwurfsbaukastens“ in hochwertiger Modulbauweise realisiert, der von ALHO und dem Essener Architekturbüro Koschany + Zimmer Architekten KZA gemeinschaftlich zum Zwecke der innerstädtischen Nachverdichtung entwickelt wurde. Nach dem Prinzip „Individualität in Serie“ können auf diese Weise - wirtschaftlich und schnell - präzise dem Wohnbedarf angepasste Gebäude mit hoher Qualität erstellt werden.“ schreibt das Unternehmen auf seiner Webseite.

Bereits 2019 hat die damalige hessische Landesregierung ein 12-Punkte-Programm aufgelegt, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und bestehenden zu sichern. Auch der Punkt „Bauen beschleunigen - serielles Bauen voranbringen“ war dort Thema.

Der Ausschuss möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten zu berichten:

1. Was ist in den letzten fünf Jahren von Seiten der Landeshauptstadt Wiesbaden zum Thema serielles Bauen in Bezug auf Neubauten geschehen?
2. Gibt es städtische Wohnbauprojekte, die in Modulbauweise errichtet wurden oder sind solche Projekte geplant? Wenn ja welche? Wenn nein, warum nicht?
3. Gibt es außer dem Projekt der VONOVIA-Wohnanlage Ecke Spiekerooger Straße / Sylter Straße, Wohnungsbauprojekte von anderen Unternehmen, die bereits als serielle Bauprojekte in Wiesbaden umgesetzt wurden oder in naher Zukunft umgesetzt werden sollen?

7. 25-V-61-0032

DL 28/25-11

Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) "Quartier am Bürgerhaus" im Ortsbezirk Mainz-Kostheim -Satzungsbeschluss-

8. 25-V-61-0038

DL 28/25-12

Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich "Schulcampus Bierstadt-Nord" im Ortsbezirk Bierstadt -Feststellungsbeschluss-

9. 25-V-61-0039

DL 28/25-13

Bebauungsplan "Schulcampus Bierstadt-Nord" im Ortsbezirk Bierstadt - Satzungsbeschluss

10. Verschiedenes

Tagesordnung II

1. 25-V-61-0012 DL 27/25-6
Aufhebung der Vorkaufssatzung "American Arms Hotel" im Ortsbezirk Südost
2. 25-V-61-0034 DL 27/25-7
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ostfeld - Bericht zum Stand der Maßnahme einschließlich aktualisierter Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) 2025
3. 25-V-61-0041 DL 28/25-14
Neugestaltung des Mainkilometers 0,0 in Mainz-Kostheim
4. 25-V-61-0046 DL 30/25-8
Gestaltungs- und Denkmalbeirat: Berufung neuer Mitglieder und Anpassung der Geschäftsordnung
5. 25-V-66-0205 DL 29/25-2 NÖ, 28/25-15
Planungsvereinbarung Ersatzneubau Eisenbahnüberführung Susannastraße in Wiesbaden-Igstadt
6. 25-V-66-0309 DL 28/25-16
Dotzheimer Straße zwischen 1. Ring und Klarenthaler Straße, Erneuerung Fahrbahnoberbau
7. 25-V-67-0003 DL 28/25-17
Grünzug Komponistenviertel - Neugestaltung Quartiersplatz
8. 25-V-67-0008 DL 30/25-10
Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“
9. 25-V-67-0010 DL 28/25-19
Umgestaltung Wallufer Platz - Ausführungsvorlage

Seite 7 der Einladung zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 9. Dezember 2025

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.

Gabriel
Vorsitzende

LANDESHAUPTSTADT



Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung
und Bau -

Tagesordnung I Punkt 2 der öffentlichen Sitzung am 11. November 2025

Vorlagen-Nr. 23-F-63-0016

Zollspeicher Biebrich

- Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und Volt vom 19.01.2023 -

Beschluss Nr. 0104

1. Der Magistrat wird gebeten, mit der Firma Heckel einen Letter of Intent zu vereinbaren, mit dem Ziel, dass die Firma Heckel den Zollspeicher übernimmt, um ihr Vorhaben realisieren zu können.
2. In der kommenden Sitzung soll der Ausschuss zum Thema „Zollspeicher“ endgültig beschließen.

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
mit der Bitte um Kenntnisnahme
und weitere Veranlassung

Wiesbaden, .11.2025

Christa Gabriel
Vorsitzende

Der Stadtverordnetenvorsteher

Wiesbaden, .11.2025

Dem Magistrat
mit der Bitte um Kenntnisnahme
und weitere Veranlassung

Dr. Gerhard Obermayr
Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat
- 16 -

Wiesbaden, .11.2025

Dezernat V
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister