



Die Stadtverordnetenversammlung

Tagesordnung II Punkt 40 der öffentlichen Sitzung am 11. Februar 2026

Vorlagen-Nr. 26-V-61-0003

Baulandbeschluss

Beschluss Nr. 0041

- I. Es wird zur Kenntnis genommen, dass folgende Bausteine des Beschlusses vom Nr. 0196 vom 17.05.2023 bereits umgesetzt wurden oder zur Umsetzung vorbereitet werden:

A: Baulandbereitstellung

1. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der LHW Wiesbaden wird als grundlegendes strategisches Element der Stadtentwicklung verstanden, in dem im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung Optionen für die zukünftige Entwicklung im Bereich Wirtschaft, Wohnens und Freiraum dargestellt werden. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2040 (FNP) der Landeshauptstadt Wiesbaden wird das grundsätzliche Ziel der Deckung des Wohnraumbedarfs verfolgt. Vor diesem Hintergrund wurde in einem ersten Schritt der Fachbeitrag Siedlungsentwicklung erarbeitet, um mögliche Flächen für bauliche Entwicklungen systematisch zu erfassen und zu bewerten. Dabei wurden sämtliche Potenziale der Innenentwicklung inklusive Konversionsflächen sowie ergänzend Flächen im Außenbereich untersucht, um unter Berücksichtigung der überregionalen Vorgaben eine bedarfsgerechte Flächenkulisse zu entwickeln und Zielkonflikte frühzeitig zu erkennen. Der Fachbeitrag Siedlungsentwicklung bildet die Grundlage für die Bauflächenkulisse des FNP-Vorentwurfs. Die Sitzungsvorlage wurde zum Magistrat am 25.12.2025 angemeldet und dann bis zur Wiederanmeldung zurückgestellt (SV-Nr. 25-V-61-0010).
2. Der Entwurf 2025 des Regionalplans Südhessen legt verbindliche maximale Siedlungsflächenbedarfswerte fest, die als Ziele der Raumordnung zu beachten sind. Für die Landeshauptstadt Wiesbaden sind dabei Flächenkontingente von 210 ha für Wohnen und 98 ha für Gewerbe festgelegt, die nicht überschritten werden dürfen. Eine über den rechnerischen Bedarf hinausgehende Darstellung von Bauflächen ist im Sinne der Baulandmobilisierung auf Ebene des Flächennutzungsplans grundsätzlich möglich und wurde im Fachbeitrag Siedlungsentwicklung zur Fortschreibung des FNP ausgehend von der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040 des Instituts für Wohnen und Umwelt GmbH aus dem Jahr 2020 auch entsprechend berücksichtigt. Die tatsächliche Flächeninanspruchnahme bleibt jedoch an die regionalplanerisch festgelegten Bedarfswerte gebunden, sodass eine Überschreitung, die über den eigentlichen Bedarf hinaus geht, ausgeschlossen ist.
3. Mit dieser Beschlussvorlage soll dem Beschluss Nr. 0196 vom 17.05.2023 Rechnung getragen werden, dass Baulandentwicklungen künftig nur dann angegangen werden, wenn die Landeshauptstadt Wiesbaden bereits Eigentümerin eines bestimmten Anteils der zu entwickelnden Flächen ist oder diese Flächenanteile vom Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer an die Stadt übertragen werden. Voraussetzung ist jedoch die

Bereitstellung eines ausreichenden Mindestbudgets für den kommunalen Zwischenerwerb (siehe Beschlusspunkt zu II).

4. Die WiSoBoN-Richtlinie (Beschluss Nr. 0181 vom 03.07.2025) sieht eine kostenfreie Flächenübertragung von Flächen für KiTas und Grundschulen an die LHW vor, die über städtebauliche Verträge im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung kommt. Darüber hinaus ist mit Beschlusspunkt II dieser Sitzungsvorlage vorgesehen, einen mit der WiSoBoN-Richtlinie in Einklang stehenden Grundsatzbeschluss zur „Baulandstrategie“ (kommunalen Zwischenerwerb) zu fassen.
5. Die Mindestdichte an Wohneinheiten wurde in den Entwürfen für Bebauungspläne seit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (Beschluss 0196 vom 17.05.2023) mit 80 Wohneinheiten pro Hektar (50 WE/ha in dörflich geprägten Gebieten) intensiv verfolgt. Beispiele einer erfolgreichen Umsetzung, bzw. Planung sind: „Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße“ und „Südlich des Dankwardwegs“. Künftige Entwürfe für Bebauungspläne sollen diese Dichtevorgaben ebenfalls erfüllen, sofern es den Charakter des Viertels und die Siedlungsstruktur nicht verändert. Insbesondere bei dörflich geprägten Siedlungsstrukturen ist darauf Acht zu geben. Weitere Abweichungen und Differenzierungen sind möglich, wenn dies zum Beispiel aus klimatischen Gründen erforderlich ist.
6. Die Evaluation der WiSoBoN-Richtlinie sowie deren Neuauflage ist erfolgt (siehe Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0181 vom 03.07.2025).
7. Eine transparente Kalkulation sowie einheitliche Vorgehensweise beim Ankauf von Grundstücken im Rahmen der Aktiven Bodenpolitik ist durch die Ermittlung eines wirtschaftlich tragfähigen Grundstückspreises (Residualwert) sichergestellt. Die Ankaufswerte sollen perspektivisch kartographisch dargestellt und veröffentlicht werden.

B: Nachhaltige Stadtentwicklung

1. Die Spielregeln nachhaltiger Stadtentwicklung im Sinne einer ressourcenschonenden und klimagerechten Bodennutzung werden seit Anfang 2022 in vier Experimentierräumen sowie dem Modellquartier Kastel Housing Area erprobt. Flankiert durch einen intensiven verwaltungsinternen Ämterdialog im Jahr 2023 sind konkrete Handlungsempfehlungen für eine Operationalisierung und strukturelle Verankerung dieser Spielregeln in der LHW entstanden. Für 2026 wird ein Grundsatzbeschluss zur zielgerichteten nachhaltigen Stadtentwicklung vorbereitet, um die Spielregeln als gemeinsamen Standard für Stadtentwicklungsprojekte verbindlich zu implementieren und innovatives querschnittsorientiertes Verwaltungshandeln zu stärken.
2. Eine über den rechnerischen Bedarf hinausgehende Darstellung von Bauflächen ist im Sinne der Baulandmobilisierung auf Ebene des Flächennutzungsplans grundsätzlich möglich und wurde im Fachbeitrag Siedlungsentwicklung zur Fortschreibung des FNP ausgehend von der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040 des Instituts für Wohnen und Umwelt GmbH aus dem Jahr 2020 auch entsprechend berücksichtigt. Den Notwendigkeiten einer klimagerechten Bebauung und der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs wird dadurch Rechnung getragen.
3. Die Zielerreichung des Nettonull-Flächenverbrauchs nach den Vorgaben von Land und Bund ist aufgrund von Vorgaben der Regionalplanung für die Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbegebäuden gewährleistet. Die Verwaltung hat dazu ein Bodenmanagementkonzept zur Sicherung und nachhaltigen Steuerung der Ressource Boden erarbeitet, welches Anfang 2026 in den Gremien beraten werden soll.

C: Sozialgerechte Stadt / sozialgerechter Wohnungsbau

1. Das Ziel, den erforderlichen Wohnungsbedarf mit durchschnittlich 1.200 Wohnungen pro Jahr zu decken, wird weiterhin verfolgt und in enger Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften umgesetzt.
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Magistrat mit Beschluss vom 12. Februar 2015 (SV-Nr. 14-V-61-0046) beauftragt, jährlich über die Umsetzung der ermittelten Wohnbauflächenpotenziale zu berichten. Der zuletzt vorgelegte Bericht für das Jahr 2023 wurde am 29. Mai 2024 zur Kenntnis genommen. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31. Oktober 2019 wird der Flächennutzungsplan für Wiesbaden neu aufgestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 werden die Wohnbauflächenpotenziale derzeit neu bewertet; der Vorentwurf soll 2026 in die politischen Beratungen eingebbracht werden. In den laufenden Planungsprozess sind sämtliche Wohnbauflächenpotenziale im Innen- und Außenbereich eingeflossen, die bereits vorhanden sind oder durch politische Beschlüsse gesichert wurden. Über zukünftige Wohnbauflächenentwicklungen ist zunächst im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 zu entscheiden. Die jährliche Berichterstattung wurde daher vorübergehend ausgesetzt und soll nach Wirksamwerden des neuen Flächennutzungsplans wieder im 4-Jahres-Turnus aufgenommen werden.
2. Die Quotenregelung zum Anteil an geförderten Wohnungen wurde mit Beschluss Nr. 0181 vom 03.07.2025 auf einen einheitlichen Anteil von 40% harmonisiert. Darüber hinaus soll geprüft werden, ob die Verpflichtung zur Herstellung von förderfähigen Grundrissen im freifinanzierten Wohnungsbau sowie die Bereitstellung preisreduzierter Eigentumswohnungen im Einzelfall gefordert werden kann.
3. Die Förderung besonderer Wohnformen wird über Konzeptverfahren in Verbindung mit Erbbaupacht sichergestellt. Zu diesem Zweck erfolgt eine enge Zusammenarbeit zwischen der Geschäftsstelle im Stadtplanungsamt, dem Amt für Soziale Arbeit und dem Liegenschaftsamtsamt.

II. Es wird beschlossen:

1. Es ist beabsichtigt, die Bodenbevorratung zu intensivieren, um die Baulandentwicklung von dringend benötigten Wohnbau- und Gewerbenutzungen mithilfe des kommunalen Zwischenerwerbs voranzutreiben. Vor diesem Hintergrund soll die im Rahmen der Aktiven Bodenpolitik bereits betriebene langfristige Bodenbevorratung (Haltedauer >10 Jahre) um einen strategischen Flächenerwerb mit einer kurz- (<5 Jahre) bis mittelfristigen (5 bis 10 Jahre) Haltedauer erweitert werden.
2. Voraussetzung für Ankaufsaktivitäten gem. Nr. 1 ist ein hinreichend bemessenes Budget. Es ist zu prüfen, welche Grundstücke für einen Ankauf zum Zweck Baulandentwicklung geeignet sind; diese sind dann als Start-Budget im Haushalt anzumelden.
3. Das Budget soll in einen Boden-/Grundstücksfonds überführt und jährlich um den Betrag aufgestockt werden, der notwendig ist, um die strategischen Erwerbsziele umsetzen zu können. Als Grundlage für die jährliche Haushaltsanmeldung soll die strategische Festlegung der Erwerbsziele mindestens einmal jährlich auf Grundlage eines kontinuierlichen Monitorings von Potenzialflächen in Verbindung mit dem laufenden Liegenschaftsmanagements des Liegenschaftsamts vorgenommen werden.
4. Das Modell des kommunalen Zwischenerwerbs mit den sich daraus ergebenden Belastungen für den Ankauf und die Vergabe von Flächen an Bauwillige ist

rechtssicher - insbesondere im Einklang mit der jeweils aktuell gültigen WiSoBoN-Richtlinie - auszuüben. Ein rechtlich geprüftes Konzept ist der Stadtverordnetenversammlung zu Beschlussfassung vorzulegen.

5. Folgende Kriterien sollen bei der Erarbeitung des Konzepts (hier: Vergabe) berücksichtigt werden:
 - a. Die Vergabe von Flächen für Wohnbebauung soll bei bestimmten städtebaulich oder wohnungspolitisch relevanten Grundstücken im Erbbaurecht für max. 99 Jahre erfolgen. Der Erbbauzins soll sich möglichst am Liegenschaftszins der Landeshauptstadt Wiesbaden orientieren, bis sich ein orts-/marktüblicher Erbbauzins herausgebildet hat; bei Konzeptverfahren für besondere Wohnformen soll die Vergabe möglichst auch weiterhin zu einem Erbbauzins von 1 % durchgeführt werden. In beiden Konstellationen bedarf es regelhaft einer Prüfung der besonderen Umstände des Einzelfalls nach § 109 HGO sowie einer Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung zur Höhe des Erbbauzinses.
 - b. Darüber hinaus sollen weitere rechtssichere Vergabemodelle entwickelt werden, z. B. zum Höchstpreis oder Vergaben in Verbindung mit verbindlichen Qualitätszielen, die eine transparente Vergabe von Wohnbau- und Gewerbeträßen sicherstellen.
6. Bei Beschlussvorlagen, die im Rahmen der Bauleitplanung in den Geschäftsgang gegeben werden, sollen aus Gründen der Transparenz die Dichtewerte an Wohneinheiten pro Hektar angegeben werden. Sollten die angewandten Dichtewerte von denen des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung (Beschluss 0196 vom 17.05.2023) abweichen, ist die Abweichung entsprechend zu begründen.

(antragsgemäß Magistrat 03.02.2026 BP 0102)

Dem Magistrat
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, 11.02.2026
im Auftrag

Dr. Heimlich

Der Magistrat
-16 -

Wiesbaden, 11.02.2026
im Auftrag

Dezernat I/61
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Bock