

Betreff Wohnbauflächenentwicklung Bebauungsplan "Aukammallee / Kirchbachstraße" im Ortsbezirk Bierstadt - Satzungsbeschluss -

Dezernat/e |

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
 Kämmerei
 Frauenbeauftragte nach HGIG
 Frauenbeauftragte nach HGO
 Sonstiges
 Rechtsamt
 Umweltamt: Umweltprüfung
 Straßenverkehrsbehörde

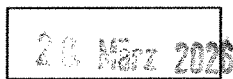
Beratungsfolge

- Kommission
Ausländerbeirat
Kulturbeirat
Ortsbeirat
Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- radio buttons for 'nicht erforderlich' and 'erforderlich' for each committee

Magistrat Eingangsstempel Büro d. Magistrats



Stadtverordnetenversammlung

- radio buttons for 'Tagesordnung A/B', 'Umdruck nur für Magistratsmitglieder', 'öffentlich/nicht öffentlich', and 'wird im Internet / PIWi veröffentlicht'

Anlagen öffentlich

- 2 Bebauungsplan
3 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
4 Begründung zum Bebauungsplan
5 Zusammenstellung der Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen
6 Berichtigung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden

Anlagen nichtöffentlich

- 1 Städtebaulicher Vertrag



## 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)

Auf dem Grundstück an der Ecke Aukammallee und Kirchbachstraße (Hochhaus des NH Hotels) soll eine Bebauung mit Wohnnutzung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets realisiert werden. Die städtebauliche Planung sieht auf dem 5.730 m<sup>2</sup> großen Grundstück vier zur Aukammallee angeordnete Punkthäuser vor, die sich von sieben Vollgeschossen zu vier Vollgeschossen im Westen abstaffeln. Die Punkthäuser erhalten zurückgesetzte Staffelgeschosse mit großzügigen Dachterrassen und begrünten Flachdächern. 22 % der Wohnungen entstehen im geförderten Wohnungsbau. Insgesamt entsteht ein neues, durchgrüntes Wohnquartier mit verschiedenen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Platzbereichen.

Da der bestehende Bebauungsplan eine Fläche für Kureinrichtungen festsetzt, ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich. Daher wird ein Bebauungsplan erstellt, der die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen nach § 30 Baugesetzbuch schafft. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## C Beschlussvorschlag

- 1 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,
  - zeitgleich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde,
  - die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden.
- 2 Den in der Anlage 5 zur Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.
- 3 Der städtebauliche Vertrag (Anlage 1 zur Vorlage) wird beschlossen.
- 4 Der Bebauungsplan „Aukammallee/Kirchbachstraße (Anlage 2 und 3 zur Vorlage) wird nach § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 5 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird,
  - der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung nach § 10 a Abs. 2 BauGB ergänzend auch in das Internet eingestellt wird.
  - der Flächennutzungsplan entsprechend der Anlage 6 nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.
- 6 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 allgemeines Wohngebiet geschaffen.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten in Höhe von ca. 31.800 € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Grundvertrag abgeschlossen.

#### Wertschöpfung:

Durch den Bau der Wohnungen wird ein Investitionsvolumen von ca. 22,5 Mio. € erzeugt.

#### Zeitplanung:

Es ist geplant im 2. Quartal 2026 den Satzungsbeschluss herbeizuführen und das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

### 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.

Aufgrund des Anstiegs der Bevölkerungszahl und der demografischen Entwicklung besteht grundsätzlich ein Bedarf an Wohnbauflächen.

#### Umsetzung Barrierefreiheit

Das Amt für Soziale Arbeit hat mit dem Stadtplanungsamt und der Bauaufsicht eine Informationsbrochure 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:

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.

Im Zeitraum vom 11.09.2025 bis 13.10.2025 wurde die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Während der Veröffentlichungsfrist wurden keine Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Aukammallee/Kirchbachstraße“ abgegeben.

Mit Schreiben vom 11.09.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf „Aukammallee/Kirchbachstraße“ vorgebracht.

Einzelheiten zu den Stellungnahmen, die zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht wurden, sind der Anlage 5 zu entnehmen.

In der Begründung, Teil V Umweltplanung wird der Umgang mit allen umweltrelevanten Themen dargestellt. Das Plangebiet befindet sich laut der Klimafunktionskarte der LH Wiesbaden in einem sogenannten „Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch“. Für das Plangebiet gilt demnach der Planungshinweis, gegensteuernde Maßnahmen, wie zum Beispiel Entsiegelungen und intensive Begrünungen vorzusehen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans verbleiben unter Berücksichtigung der geplanten Klimaanpassungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Es wird empfohlen, entsprechend den in der Anlage 5 formulierten und begründeten Beschlussvorschlägen zu beschließen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

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 und externer juristischer Prüfung abgestimmt.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4:

Der Satzungsbeschluss ist der abschließende Beschluss über den Bebauungsplan.

### Zu Beschlussvorschlag Nr. 5:

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Einzelheiten zu der Berichtigung des Flächennutzungsplans sind der Anlage 6 zu entnehmen. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Sitzungsvorlage wird der Bebauungsplan „Aukammallee / Kirchbachstraße“ als Satzung beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung der Ortsatzung wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst. Danach wird der Planbereich im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“ dargestellt.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird öffentlich bekannt gemacht.

### **III. Geprüfte Alternativen**

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

Das Hochhaus der NH-Hotels soll in seiner Nutzung aufgegeben werden. Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik und Institute“ festgesetzt. Aufgrund der Grundstücksgröße und des Zuschnittes ist eine Nutzung des Grundstücks als Klinik schwer umsetzbar. Erweiterungsflächen für vorhandene Klinikgebäude stehen im östlichen Bereich des Bebauungsplans seit Jahren ungenutzt zur Verfügung.

Die geplante aufgelockerte Bebauung bestehend aus Einzelhäusern, schafft einen verträglichen Übergang zwischen der vorhandenen, benachbarten Wohnbebauung, den Klinikgebäuden im Osten und den gegenüberliegenden Freiflächen. Eine alternative Nutzung des Grundstücks 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. 1 und 2 sowie in Abschnitt D Begründung unter den ergänzenden Erläuterungen zu Beschlussvorschlag Nr. 1 und 2 nachgelesen werden.

### **Bestätigung der Dezernent\*innen**

Wiesbaden, 4. März 2026



Mende  
Oberbürgermeister