



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 7 - V - 6 3 - 0 0 0 1
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: Dezernat(e) 63 / IV

Bauantrag Az.: 637784/15 zum Neubau eines Studentenwohnheimes mit 180 Wohnheiten sowie großflächigem Einzelhandel im Erdgeschoss und einer Tiefgarage

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge		DL-Nr. <small>(wird von Amt 16 ausgefüllt)</small>	
a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input type="radio"/>	Tagesordnung B <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung Ausschuss	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich <input type="radio"/>	nicht öffentlich <input checked="" type="radio"/>
	<input type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht		

Bestätigung Dezernent/in

Sigrid Möricke
 Stadträtin

<div style="border: 1px solid black; background-color: #e0e0e0; padding: 2px; display: inline-block;">Vermerk Kämmerei</div>	Wiesbaden, _____ Imholz Stadtkämmerer
<p> <input type="checkbox"/> Stellungnahme nicht erforderlich <input type="checkbox"/> Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen. <input type="checkbox"/> → siehe gesonderte Stellungnahme </p>	

A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.
 finanzielle Auswirkungen verbunden.
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: _____
 in %: _____

II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: _____
 in %: _____

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamt-kosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr-, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
Summe einmalige Kosten:									

Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.)

Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Auf der Liegenschaft Dotzheimer Straße 152 ist der Neubau eines Studentenwohnheimes mit 180 Wohneinheiten sowie einem großflächigen Einzelhandel mit 1294 m² im Erdgeschoss und einer Tiefgarage mit 65 Pkw-Stellplätzen geplant.

Anlagen: 1. Lageplan, 2. Grundrisse, 3. Schnitte, 4. Ansichten

C Beschlussvorschlag:

Der Erteilung des Baugenehmigungsbescheides für den Neubau eines Studentenwohnheimes mit 180 Wohneinheiten sowie einem großflächigen Einzelhandel und einer Tiefgarage mit 65 Pkw-Stellplätzen wird zugestimmt.

Der Befreiung, zur Überbauung der im Bebauungsplanes „Wiesbaden 1958/5“ festgesetzten Baufluchtlinie zur Dotzheimer Straße, wird zugestimmt.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Die Bauherrschaft beabsichtigt auf dem Baugrundstück ein Studentenwohnheim mit großflächigem Einzelhandel im Erdgeschoss und einer Tiefgarage zu errichten.

Im Untergeschoss ist die 1-geschossige Tiefgarage mit 65 Pkw-Stellplätzen sowie Technikräumen geplant. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Dotzheimer Straße (Zufahrt) sowie über die Straße „Im Rad (Ausfahrt)“.

Im Erdgeschoss ist ein großflächiger Einzelhandel mit einer Netto-Verkaufsfläche von 1294 m² und den zugehörigen Nebenräumen vorgesehen. Fußläufig ist der Markt über die Dotzheimer Straße erschlossen. Die Anlieferung für den Markt ist komplett eingehaust und über die Straße „Im Rad“ organisiert. Die Ausfahrt ist über die Dotzheimer Straße geplant.

Im 1. bis 6. Obergeschoss werden 180 Wohneinheiten für Studenten mit insgesamt 212 Betten hergestellt.

Für die geplanten Nutzungen sind, nach Stellplatzsatzung der LH Wiesbaden, insgesamt 65 Stellplätze für Kraftfahrzeuge erforderlich. Diese werden komplett in der Tiefgarage nachgewiesen.

Die notwendigen Stellplätze für die geplanten 180 Wohneinheiten für Studenten wurden entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.03.2016 (Nr. 0056) ermittelt und aufgrund der Entfernung von 800 m zum Campus um 50% verringert.

Der Bedarf für Fahrräder ist mit 238 Stellplätzen ebenfalls nach Satzung erfüllt. Ein Teil befindet sich in der Tiefgarage als auch in der Außenanlage.

Der Bauantrag wurde gemäß den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Wiesbaden 1958/5“ geprüft.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig. Die zur Realisierung des Vorhabens erforderliche Befreiung von der festgesetzten straßenseitigen Baufluchtlinie wird zugestimmt.

Art der baulichen Nutzung

Der Untersuchungsbereich ist aufgrund der tatsächlich ausgeübten Nutzungen als Gemengelage mit deutlichem Wohnanteil und gewerblichen Nutzungen einzustufen. Da der Untersuchungsbereich keinem Baugebietstyp gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugeordnet werden kann, begründet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens kommt es allein darauf an, dass vergleichbare Vorbilder in der Umgebung vorhanden sind oder das sich das Vorhaben einfügt, ohne bodenrechtliche Spannungen auszulösen.

Bezüglich des geplanten Studentenwohnheimes ist diese Frage zu bejahen, da sich in unmittelbarer Nachbarschaft Wohngebäude befinden.

Im Bezug des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes werden in unmittelbarer Umgebung zwei Discounter (Penny, Netto) und ein Vollsortimenter (REWE Nixenstraße) aufgeführt die jedoch keine großflächigen Märkte im Sinne des § 11(3) BauNVO darstellen.

Hinsichtlich einer weiträumigeren Betrachtung, die aufgrund des Wirkradius eines großflächigen Lebensmittelmarktes sachgerecht und angebracht ist, wurden auch das Westcenter in der Carl-von-Linde-Straße und der im Bau befindliche Lebensmittelmarkt am Karlsbader Platz - beide großflächige Märkte - in Betracht gezogen.

Da der geplante Markt fast mittig zwischen den o. g. Lebensmittelmärkten liegt und die relevanten Abstände der Standorte untereinander (nicht näher als 300 m) eingehalten werden, spricht für die Einbeziehung der großflächigen Märkte als maßgebliche Umgebung.

Unabhängig von der planungsrechtlichen Betrachtung der Umgebung kommt auch das GMA-Gutachten der LHW (Gutachten zur Markt- und Absatzforschung) zu dem Schluss, dass zwischen beiden großflächigen Märkten eine Versorgungslücke (Künstlerviertel) besteht und damit eine großräumige Betrachtung, die über die direkte Nachbarschaft hinausgeht, sachgerecht ist. In diesem Sinne hat auch das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften keine Bedenken geäußert.

Unabhängig von der Festlegung des Untersuchungsbereiches fügt sich das geplante Vorhaben ein, da keine bodenrechtlichen Spannungen von dem geplanten Lebensmittelmarkt ausgelöst werden. Hinsichtlich Verkehr, Lärm sowie der Einhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wird die Verträglichkeit im Einfügnachweis der Kanzlei Jones Day/Frankfurt mit Datum vom 19.09.2016 detailliert nachgewiesen.

Abschließend wird festgestellt, dass das geplante Vorhaben die bodenrechtlichen Belange der verbrauchernahen Versorgung, die Verringerung und Vermeidung von Verkehr sowie die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt und damit dort zulässig ist.

Maß der baulichen Nutzung:

Für die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist die maßgebliche Umgebung räumlich enger begrenzt als bei der Ermittlung der Art der baulichen Nutzung. Bei der Betrachtung stellt die Dotzheimer Straße städtebaulich keine Trennung dar, sodass auch Vergleichsbeispiele auf der Nordseite der Dotzheimer Straße (Nr. 147 - 165, Nr. 121 - 129 u. a.) zur Beurteilung heranzuziehen sind.

Mit dem vorliegenden Einfügnachweis wird belegt, dass sich das Vorhaben hinsichtlich der Bauhöhen, der Grundfläche des Gebäudes, der Geschoszahl, der Geschossfläche und den geplanten Baumassen in die bebaute nähere Umgebung einfügt.

Bezüglich der geplanten Kubatur stellt das Vergleichsgebäude Dotzheimer Straße 147 - 165 das relevante Referenzobjekt dar. Die im Vergleich sehr geringfügige Überschreitung des Volumens ist städtebaulich nicht wirksam und wird zugelassen.

In der maßgeblichen Umgebung ist die offene Bauweise bindend. Das Vorhaben ist bezüglich der Bauweise zulässig.

Die Erschließung des Grundstückes ist gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind erfüllt.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht gegeben.

Der Befreiung, zur Überbauung der im Bebauungsplanes „Wiesbaden 1958/5“ festgesetzten Baufluchtlinie zur Dotzheimer Straße, wird zugestimmt. Die geplante Überbauung der Vorgartenfläche, im Erdgeschoss mit einem erweiterten Entreé, wird zugelassen, da die Funktion des Vorgartens in den Gehwegbereich verlegt wird. Die neuen Hecken und Straßenbäume werden vom Betreiber des Marktes unterhalten und laufend gepflegt. Der Lebensmittelmarkt erhält somit für die fußläufige Erschließung eine besondere Ausgestaltung. Die Pflege der Hecken und Bäume wird - vor Erteilung der Baugenehmigung - mit einem Gestattungsvertrag geregelt.

Das geplante Gebäude befindet sich in direkter Umgebung zum Einzelkulturdenkmal „Im Rad 3“. Die gemäß § 7 Abs. 3 Satz 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) erforderliche Zustimmung der Denkmalschutzbehörde zur Erteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 16 Abs. 3 HDSchG, wird mit dem Baugenehmigungsbescheid erteilt.

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

III. Umsetzung Barrierefreiheit

(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)

Das beantragte Bauvorhaben erfüllt die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit.

IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

V. Geprüfte Alternativen

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

Wiesbaden, 23. Februar 2017

☎ 6382 bw