



Die Stadtverordnetenversammlung  
- Ausschuss für Planung, Bau und  
Verkehr -

## Tagesordnung I Punkt 2 der öffentlichen Sitzung am 14. Mai 2019

Vorlagen-Nr. 19-F-02-0009

### **Sicherstellung der städtebaulichen Qualität im Neubaugebiet „Hainweg“ in Wiesbaden-Nordenstadt - Antrag der CDU Fraktion vom 08.05.2019 -**

Bei der Entwicklung des Baugebietes „Hainweg“ wurde bereits im Vorfeld sehr viel Wert auf die Sicherung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten gelegt. So wurde nicht nur ein Gestaltungshandbuch entwickelt, dessen Vorgaben über die Kaufverträge abgesichert wurden, sondern es wurde intensiv versucht, so viel Stellplätze wie möglich unterirdisch anzuordnen bzw. Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder klar den Gebäuden zugeordnete Stellplätze zu schaffen, um im öffentlichen Raum mehr Freiraum zu schaffen. Notwendige Zufahrten zu Grundstücken wurden bereits im Vorfeld des Bebauungsplans - auch unter Berücksichtigung geplanter Baumstandorte - im Detail abgestimmt.

Gleichzeitig führen insbesondere neue Wege der Energieversorgung für mehrere Hausgruppen zu veränderten eigentumsrechtlichen Festlegungen, bei denen oftmals Einzelhäuser nicht real geteilt werden, sondern aufgrund gemeinsamer - auch energetischer - Infrastruktur als Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) geführt werden.

An diese Entwicklungen wurde bei der Aufstellung einer Stellplatzsatzung für die Landeshauptstadt Wiesbaden noch nicht gedacht. Mit dem Zielgedanken, überbreite oder zahllose Zufahrten zu einzelnen Grundstücken zu vermeiden, wurde in der Stellplatzsatzung eine Beschränkung der Zufahrtsbreiten auf ein Grundstück vorgenommen. Diese Regelung führt bei der Übertragung auf die Situation im Baugebiet Hainweg, wo die Stellplätze bzw. Garagenzufahrten zwar den einzelnen Wohneinheiten klar zugeordnet sind, diese Wohneinheiten aber rein formell Bestandteil einer WEG sind und somit als Bestandteil eines Grundstücks (nämlich der gesamten WEG) gelten, nicht zu den gewünschten städtebaulichen Ergebnissen.

Die Stellplatzsatzung beschränkt mit der Regelung in § 4 Abs. 3 die zulässige Zufahrtsbreite unabhängig von Gebäudeanzahl und Grundstücksgröße je Einzelgrundstück. Es ist nach Satzung daher nicht möglich, den Reihenhäusern einer nur nach WEG-Recht geteilten Zeile jeweils einen eigenen Stellplatz mit zugehöriger Zufahrt zuzuordnen - auch dann nicht, wenn es sich um notwendige Stellplätze handelt. Auch die Zulässigkeit mehrerer Zufahrten zu Gemeinschaftsstellplätzen eines Grundstücks ist nicht gesichert, d.h. beispielsweise für Baufelder, für die es bereits eine Zufahrt zur Tiefgarage gibt, zusätzlich aber in geringerer Zahl auch weitere Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen sind. Soweit man hier aus formellen Gründen von einem ganzheitlichen Grundstück ausgeht, wären die weiteren Zufahrten - über die Tiefgaragenzufahrt hinaus - nicht zulässig. Diese Regelungen führen im Wohngebiet „Hainweg“ zu unbeabsichtigten Einschränkungen.

Um ein gutes städtebauliches Ergebnis auch im Baugebiet Hainweg zu erzielen, möge der Ausschuss den folgenden Beschluss fassen.

Der Ausschuss möge beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. Von der Anwendung des § 4 Abs. 3 der Stellplatzsatzung ist im Baugebiet Hainweg insbesondere für folgende Konstellationen abzusehen:
  - bei Errichtung von Einzelstellplätzen je Wohneinheit/Gebäude einer Reihenhauseinheit, die diesen räumlich direkt zugeordnet sind (z.B. in das Gebäude integrierte Stellplätze, Stellplätze im seitlichen Bauwuch oder auf für [Gemeinschafts-]Stellplätze festgesetzten unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Flächen),
  - bei Errichtung von mehreren Zufahrten zu größeren Gemeinschaftsstellplätzen oder zu mehreren Gemeinschaftsstellplätzen auf einem größeren Grundstück.
2. Der Magistrat wird gebeten, die Stellplatzsatzung insoweit zu überarbeiten, damit vergleichbare städtebauliche Problemstellungen künftig vermieden werden.

---

## Beschluss Nr. 0108

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. Von der Anwendung des § 4 Abs. 3 der Stellplatzsatzung ist im Baugebiet Hainweg insbesondere für folgende Konstellationen abzusehen:
  - bei Errichtung von Einzelstellplätzen je Wohneinheit/Gebäude einer Reihenhauseinheit, die diesen räumlich direkt zugeordnet sind (z.B. in das Gebäude integrierte Stellplätze, Stellplätze im seitlichen Bauwuch oder auf für [Gemeinschafts-]Stellplätze festgesetzten unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Flächen),
  - bei Errichtung von mehreren Zufahrten zu größeren Gemeinschaftsstellplätzen oder zu mehreren Gemeinschaftsstellplätzen auf einem größeren Grundstück.
2. Der Magistrat wird gebeten, die Stellplatzsatzung insoweit zu überarbeiten, damit vergleichbare städtebauliche Problemstellungen künftig vermieden werden.

## Tagesordnung II

Wiesbaden, .05.2019

Volk-Borowski  
Vorsitzender