



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 2 0 - V - 6 3 - 0 0 0 4
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV/63

Az.: 6302-631699/20 - Errichtung eines Wohngebäudes mit 21 Wohneinheiten inkl. einer Kindertagesbetreuung im Erdgeschoss für Kinder bis 3 Jahre; Herstellung einer Stellplatzanlage

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 checked="" type="radio"/>	→ s. unten <input 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.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

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	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernent/in

Hans-Martin Kessler

Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz
Stadtkämmerer

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	Gesamtkosten 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**.

In Mainz-Kastel ist auf der Liegenschaft Wiesbadener Straße 80 der Neubau eines Wohngebäudes mit 21 Wohneinheiten und einer 3-zügigen ebenerdigen Kindertagesstätte für Kinder bis 3 Jahren geplant, sowie das Herstellen einer Stellplatzanlage für 16 Stellplätze in den umliegenden Freiflächen. Der ca. 26 m hohe Wohnturm mit 7 Obergeschossen wird auf einem zum Teil unterkellertem Sockelgeschoss errichtet. Von den 21 Wohnungen werden 9 als geförderter Wohnraum ausgewiesen. Die gesetzlichen Vorgaben der Barrierefreiheit werden erfüllt. Das Gebäude wird größtenteils in Holzbauweise ausgeführt.

Anlagen:

1. Liegenschaftsplan
2. Freiflächenplan
3. Grundrisse
4. Ansichten

C Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird zugestimmt (Entscheidung im Sinne der Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB)).

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Die SEG plant den Neubau eines Wohngebäudes mit einer ebenerdigen Kindertagesstätte auf einem der Grundstücke des ehemaligen Kasernengeländes der US Army. Das beantragte Vorhaben bildet zusammen mit dem in Planung befindlichen Neubau eines 5 geschossigen Wohngebäudes mit einer Holzfassade, sowie dem bestehenden Kasernengebäude, das zu Wohnzwecken umgenutzt werden soll, ein städtebauliches Ensemble. Alle drei Bauvorhaben liegen der Bauaufsicht derzeit parallel zur Prüfung vor.

Der quadratische Wohnturm mit einer Endhöhe von ca. 26 m wird auf einem Sockelgeschoss als rechteckiger Fussabdruck errichtet. Das Sockelgeschoss ist unterhalb des Wohnturms teilunterkellert. In jedem Obergeschoss sind 3 Wohneinheiten geplant. Die Wohnungen werden über ein innenliegendes Treppenhaus mit Aufzug erschlossen. Von den 21 Wohneinheiten werden 9 Wohnungen als geförderter Wohnraum hergestellt. 20 % aller Wohnungen werden barrierefrei ausgeführt.

Die im Sockelgeschoss geplante ebenerdige Kindertagesstätte ist eine Erweiterung der von der LHW betriebenen Kita „Haus der Bildung und Begegnung“ Standort für die Betreuung von Kindern unter 3 Jahre. Die Räumlichkeiten wurden für eine 3 zügige Gruppenbetreuung ausgelegt.

Der Wohnturm wird über den Haupteingang an der Südwestfassade des Gebäudes erschlossen. Das Gebäude wird konstruktiv in einer Kombination aus Stahlbeton und einer Holzfassade errichtet.

Die erforderliche Anzahl von 16 Stellplätzen wird in den Freiflächen entlang der Zufahrtsstraße von der Wiesbadener Straße nachgewiesen. Die Fahrradstellplätze (Anzahl 54) werden am Eingangsbereich des Wohngebäudes hergestellt.

Der vorhandene Baumbestand bleibt größtenteils erhalten. Im südlichen Bereich der Freiflächen des Grundstücks ist eine Spielfläche für die Kita sowie ein Spielplatz für Kleinkinder geplant, zudem wird der Außenbereich gärtnerisch angelegt und mit Bepflanzungen ergänzt.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die planungsrechtliche Prüfung bezüglich der Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den einschlägigen Ortssatzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Für das Wohnquartier Kastel Housing Area liegen ein abgestimmter Rahmenplan sowie eine Absichtserklärung der GWV und SEG mit Zielaussagen zur Grünvernetzung und Wegevernetzung sowie eines Mobilitätshauses für private PKW-Stellplätze als Quartiersgarage vor.

Das Ensemble aus Kasernengebäude, Neubau Wohngebäude und Wohnturm mit Kita ist ein vorgezogener Auftaktbaustein für die geplante Nachnutzung der Kastel Housing-Konversionsfläche zu einem nachhaltigen Wohnquartier mit Quartierszentrum sowie einem neuen Standort für Bildung und Sport, die im Rahmen des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes Wiesbadener Straße von der Stadtverordnetenversammlung am 21.06.2018 beschlossen wurde (als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sind gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Höhe des Wohnturms nicht in die nähere Umgebung ein (Überschreitung von > 7,0 m). Durch die Lage in 2. Reihe schwächt sich die städtebauliche Wirkung der Gebäudehöhe deutlich ab und tritt weniger in Erscheinung. Bis zur Schaffung von Planungsrecht kann östlich der Wiesbadener Straße das Risiko einer Nachfolgewirkung weitgehend ausgeschlossen werden, da für die Kastel Housing Area Planungsrecht geschaffen werden soll und darüber hinaus keine weiteren freien Baugrundstücke im nahen Umfeld mehr vorhanden sind. Durch die trennende Wirkung der Wiesbadener Straße sind außerdem auch Folgewirkungen auf der westlichen Seite ausgeschlossen.

Städtebauliche Ausgestaltung, Freiflächenplanung und Erschließung bzw. Stellplatznachweis knüpfen an künftige Lösungen des Gesamtkonzepts an, die als nächster Schritt planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Die im Verfahren beteiligten Fachämter (Stadtplanungsamt und Umweltamt) haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Nach den „Richtlinien über die Beteiligung der Stadtverordnetenversammlung an bauaufsichtlichen und anderen Genehmigungsverfahren“ (§ 15 i.V.m. Anlage 1 der Geschäftsordnung Stadtverordnetenversammlung StVV-GeschO) behält sich die Stadtverordnetenversammlung die Entscheidung im Sinne der Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB vor soweit es um Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und einer zu erwartenden Bausumme von mehr als 1,5 Mio. € geht. Diese Entscheidung ist auf den Ausschuss für Planung, Bau- und Verkehr zur endgültigen Beschlussfassung übertragen worden. (§ 22 i.V.m. Anlage 3 StVV-GeschO).

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)

Die barrierefreie Zuwegung des Gebäudes erfolgt über die Wiesbadener Straße. Alle nicht ebenerdigen Geschosse sind über den Eingangsraum des Wohnturms durch einen barrierefrei erreichbaren Aufzug erschlossen. Die äußere Erschließung, der Haupteingang, die innere Erschließung und der Aufzug entsprechend der DIN 18040-2. Ein Anteil von 20% der Wohnungen erfüllt die barrierefreie Nutzbarkeit der Wohnungen und ihrer Räume gemäß DIN 18040-2. Die öffentlich zugängliche Kita erfüllt ebenfalls die 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, 30. September 2020

 6381 gö

Hans-Martin Kessler