



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 2 1 - V - 6 3 - 0 0 0 1
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

Bauvoranfrage Az.: 636742/19 zum Neubau eines Studierendenwohnheims mit 170 Einzelappartements und einem großflächigen Einzelhandel mit Tiefgarage, Dotzheimer Straße 162

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.

(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 checked="" type="radio"/>	erforderlich <input 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**.

Auf der Liegenschaft Dotzheimer Straße 162 ist der Neubau eines Studierendenwohnheims mit 170 Einzelappartements und einem großflächigen Einzelhandel mit 1.100m² im Erdgeschoss sowie einer Tiefgarage geplant.

Anlagen:

1. Liegenschaftsplan
2. Dachaufsicht
3. Ansicht
4. Freiflächenplan

C Beschlussvorschlag:

Der Erteilung einer positiven Bauvoranfrage für den Neubau eines Studierendenwohnheims mit 170 Einzelappartements und einem großflächigen Einzelhandel mit 1.100m² im Erdgeschoss sowie einer Tiefgarage mit 95 Stellplätzen wird zugestimmt.

Einer Reduzierung der notwendigen Pkw-Stellplätze für das Studierendenwohnheim entsprechend dem Beschluss vom 03. März 2016 auf einen Stellplatzschlüssel von einem Pkw-Stellplatz je 4 Betten sowie einer zusätzlichen Reduzierung um 50% 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 den vorhandenen Lebensmitteldiscounter durch ein Studentenwohnheim mit großflächigem Einzelhandel und einer Tiefgarage zu überbauen.

Die Tiefgarage mit 3 Ebenen bietet Platz für 95 Pkw-Stellplätze und die erforderlichen Technikräume. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage befindet sich auf dem Grundstück. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt wie bisher von der Dotzheimer Straße (Zufahrt) und Im Rad (Ausfahrt).

Im Erdgeschoss ist ein großflächiger Einzelhandel mit einer Netto-Verkaufsfläche von ca. 1.100m² sowie den dazugehörigen Nebenräumen vorgesehen. Fußläufig ist der Markt über die Dotzheimer Straße erreichbar. Die Anlieferung erfolgt über die Straße Im Rad.

Im 1. OG bis zum 5. OG sind 170 Einzelappartements für Studenten geplant.

Insgesamt sind 104 Stellplätze geplant, davon werden 95 in der Tiefgarage und 9 auf der Freifläche nachgewiesen.

Für das Studierendenwohnheim kommt eine Stellplatzreduzierung entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 3. März 2016 um zusätzlich 50% aufgrund der geringen Entfernung zum Campus der Hochschule Rhein-Main, ca. 500m, zur Anwendung.

Die Fahrradabstellplätze, Bedarf liegt bei 181 Fahrradabstellplätzen, werden in der Freifläche nachgewiesen.

Die Bauvoranfrage wurde gemäß den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch geprüft.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig.

Art der baulichen Nutzung

Der Untersuchungsbereich ist aufgrund der tatsächlich ausgeübten Nutzungen als Gemengelage einzustufen mit deutlichem Wohnanteil als auch gewerblichen Nutzungen. Damit kann der Untersuchungsbereich keinem Baugebietstyp der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach zugeordnet werden. Die Zulässigkeit begründet sich daher nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

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

Bezüglich des geplanten **Studierendenwohnheims** ist diese Art der Nutzung zulässig. Es befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft Wohngebäude und ein bereits bestehendes Studierendenwohnheim.

Hinsichtlich des **geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes** können in unmittelbarer Umgebung zwei Discounter und ein Vollsortimenter aufgeführt werden. Aufgrund einer weiträumigeren Betrachtung, die entsprechend dem Wirkradius eines großflächigen Lebensmittelmarktes sachgerecht und angebracht ist, sind auch das Westcenter in der Carl-von-Linde-Straße und der Lebensmittelmarkt am Karlsbader Platz - beide großflächige Märkte - in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Die Zulässigkeit eines großflächigen Marktes im Sinne des § 11(3) BauNVO wurde gutachterlich geprüft. Die vorliegende Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des auf dem Grundstück vorhandenen Lebensmitteldiscounters hält fest, dass „die damit ausgelösten Umsatzverteilungseffekte nicht zu städtebaulichen Beeinträchtigungen führen werden.“ Schädliche Auswirkungen im Sinne eines Funktionsverlustes zentraler Versorgungsbereiche sind bei Realisierung des Erweiterungsvorhabens nicht abzuleiten.

Maß der bauliche Nutzung

Bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist die maßgebliche Umgebung räumlich enger zu begrenzen als etwa bei der Ermittlung der Art der baulichen Nutzung. Bei dieser 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.m.) herangezogen werden können (siehe Übersicht Einfügnachweis).

Der vorliegende Einfügnachweis belegt, dass sich das Vorhaben hinsichtlich der Bauhöhen, der Grundfläche des Gebäudes, der Geschoszahl, der Geschossfläche und der geplanten Baumassen in die bebaute nähere Umgebung einfügt.

Bezüglich der geplanten Kubatur stellt das Vergleichsgebäude Dotzheimer Straße 150 das relevante Referenzobjekt dar. Die Kubatur liegt unterhalb der Kubatur des Referenzobjektes und fügt sich daher ein.

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

Die Erschließung des Grundstückes ist gesichert.

Die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind erfüllt.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht gegeben.

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)

Das beantragte Vorhaben berücksichtigt 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, 21. 12.2020

 6596 fä

H a n s - M a r t i n K e s s l e r