



# SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff:

Dezernat(e) IV/63

Baugrundstück: Wiesbaden, Langgasse 5-9 , Bauvoranfrage: Umbau und Teilneubau eines Wohn- und Geschäftshauses

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 checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung Ausschuss	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>

wird im Internet/PIWI veröffentlicht

Bestätigung Dezernent/in

*[Handwritten Signature]* 23/4  
i. V. Dr. Oliver Franz  
Bürgermeister

## 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
<b>Summe einmalige Kosten:</b>									

<b>Summe Folgekosten:</b>									

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 der Fußgängerzone Langgasse 5-9 soll das bestehende Geschäftshaus in seinen Grundrissen neu organisiert und in der Geschossigkeit erhöht werden. Dazu hat der Bauherr eine Bauvoranfrage zur Klärung bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Fragen gestellt, die entsprechend dem Beschlussvorschlag beantwortet werden soll.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Liegenschaftsplan
- Anlage 2: Perspektive entlang der Langgasse
- Anlage 3: Perspektive entlang der Wagemannstraße
- Anlage 4: Straßenabwicklung Langgasse
- Anlage 5: Straßenabwicklung Alfons-Paquet-Straße
- Anlage 6: Straßenabwicklung Wagemannstraße
- Anlage 7: Schnitt Ost-West
- Anlage 8: Grundriss EG
- Anlage 9: Grundriss 1.OG
- Anlage 10: Grundriss 2.OG
- Anlage 11: Grundriss 3.OG
- Anlage 12: Grundriss 4.OG
- Anlage 13: Grundriss 5.OG

## **C Beschlussvorschlag:**

Die Bauvoranfrage für den Umbau und Teilneubau des Wohn- und Geschäftshauses wird wie folgt beantwortet:

- 1.) Die Art der baulichen Nutzung (Handel, Gastronomie, Büro und Wohnen) ist bauplanungsrechtlich zulässig.
- 2.) Die alternativ dargestellte Art der baulichen Nutzung „Laden“ ist bauplanungsrechtlich zulässig.
- 3.) Das Maß der baulichen Nutzung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist bauplanungsrechtlich zulässig.
- 5.) Der Stellplatz-Ablösebetrag kann für die Wohnnutzung entsprechend § 5 Abs. 6 Ziffer c) Stellplatzsatzung um 50 % ermäßigt werden.

## **D Begründung**

### **I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage**

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

### **Fragen:**

Um Rechtssicherheit in einem kommenden Baugenehmigungsverfahren zu erlangen, begehrt der Bauherr vorab die Beantwortung folgender bauplanungsrechtlicher Fragen:

- 1.) Ist die mit der Bauvoranfrage dargestellte Art der baulichen Nutzung mit der Nutzungsmischung aus Gewerbe (Handel und Gastronomie), Büronutzung und Wohnen bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig?

- 2.) Ist die in den Planunterlagen alternativ dargestellte gewerbliche Ladennutzung im 1. Obergeschoss im Gebäudeteil an der Langgasse bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig?
- 3.) Die in den anliegenden Plänen und Berechnungen abgebildete Gebäudekubatur wurde in Abstimmung mit der Stadtplanung und dem Denkmalschutzamt der LH Wiesbaden entwickelt und im Gestaltungsbeirat positiv bewertet. Der Einfügnachweis und die Verschattungsstudie liegen dem Antrag bei. Ist das Bauvorhaben insbesondere im Hinblick auf die abgebildete Gebäudekubatur im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens (...) bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig?
- 4.) -- bauordnungsrechtliche Frage --
- 5.) Die Stellplatzsatzung sieht die Möglichkeit der Reduzierung der Stellplatzablässe bis zur Höhe von max. 50% in begründeten Einzelfällen vor. Mit der Revitalisierung des Gebäudes werden zumindest die Kriterien b) und c) des § 5 Abs. 6 der Stellplatzsatzung erfüllt. Kann eine Ermäßigung des Ablösebetrags zugesagt werden? Wenn ja in welcher Höhe?

#### Planung:

Die vorliegende Planung beinhaltet den Erhalt des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses mit Grundrissänderungen und die Erweiterung der Geschosse von 4 auf 6.

Die erdgeschossige Nutzung „Handel“ soll erhalten bleiben und flexibel in bis zu drei Einheiten unterteilt werden können. Im rückwärtigen Bereich, entlang der Wagemannstraße, sollen vom 1. bis 5. Obergeschoss Wohnungen situiert werden. Entlang der Langgasse und Alfons-Paquet-Straße sollen im 1. bis 5. Obergeschoss Büroflächen errichtet werden sowie alternativ an der Langgasse im 1. Obergeschoss eine Ladeneinheit.

#### Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, jedoch nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Demnach fügt sich ein Vorhaben ein, 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.

#### Zu Frage 1.) und 2.)

Als die auf das Bauvorhaben prägende nähere Umgebung, zur Beurteilung der Art der baulichen Nutzung, wird das Gefilde zwischen Marktstraße im Süden, Goldgasse im Norden, Grabenstraße im Osten und Coulinstraße im Westen angesehen. Die auf das Vorhaben einwirkenden - als auch die nach außen wirkenden Nutzungen - sind in dieser auf das Vorhaben prägenden Umgebung bereits zugelassen und vorhanden.

Zur Beantwortung der Frage zur Art der baulichen Nutzung wurde das Stadtplanungsamt sowie die Immissionsschutzbehörde angehört. Beide Fachstellen stimmten ohne Auflagen der Art der baulichen Nutzung zu.

#### Zu Frage 3.)

Das auf das Bauvorhaben einwirkende Gefilde hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist hier sehr eng zu fassen. Die städtebaulichen Einwirkungen erstrecken sich schon hinsichtlich der einzelnen Hauszeilen und müssen auch so bauplanungsrechtlich beurteilt werden.

Zur Darstellung des Einfügens der Frage 3 wurden Straßenabwicklungen vorgelegt. Die geplanten Trauf- und Absoluthöhen des geplanten Gebäudes fügen sich in die nähere Umgebung ein. Die Breite und Tiefe des Vorhabens entspricht dem Bestand.

Zur Beantwortung der antragsgegenständlichen Frage zum Maß der baulichen Nutzung wurde das Stadtplanungsamt angehört. Die Fachstelle stimmt ohne Auflagen dem Maß der baulichen Nutzung zu.

#### Zu Frage 5.)

Die Stellplatzsatzung nennt in § 5 Abs. 6 drei Möglichkeiten zur Reduzierung der Stellplatz-Ablösesumme. Davon wird durch den Bauherrn die Frage gestellt, ob nach:

- b) in besonderem Maße den städtebaulichen Zielsetzungen für die Fortentwicklung des Innenstadtkerns und der Stadtteilzentren entsprechen, insbesondere zu deren Belebung beitragen oder in sonstiger Weise von erheblicher städtebaulicher Bedeutung für diese Bereiche sind (z.B. Schließung von Baulücken, Erhalt von kulturhistorischen Gebäuden), oder
- c) der Schaffung von Wohnraum auf ausschließlich durch Fußgängerzonenbereiche erschlossenen Grundstücken im Innenstadtkernbereich dienen,

eine Reduzierung erkannt wird.

Die Voraussetzungen des Buchstabens b) können im vorliegenden Fall nicht erkannt werden, da das Vorhaben nicht das notwendige Maß beiträgt, dass durch den Satzungsgeber angedacht ist; dies ist auch beispielhaft der Forderung angefügt (z.B. Schließung von Baulücken, Erhalt von kulturhistorischen Gebäuden).

Hinsichtlich des Buchstabens c) kann im vorliegenden Fall eine Anwendung der Reduzierung für die an der Fußgängerzone liegende Wohnraumnutzung im Innenstadtkernbereich erkannt werden. Die zur Herstellung der notwendigen Stellplätze angedachte Reduzierung des Ablösebetrags für die Wohnraumnutzung findet in Gänze zu 50 % Anwendung.

Nach Anlage 1 Ziffer 1.1 Satz 2 i. V. m. Satz 1 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden behält sich die Stadtverordnetenversammlung die Entscheidung zur Herstellung des gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB bei Vorhaben, die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Bauvolumen von 1,5 Mio. Euro übersteigen, vor.

## 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)*

In der Bauvoranfrage werden keine Fragen zur Klärung der barrierefreien Erschließung gestellt. Die Prüfung und Umsetzung der Barrierefreiheit des Gebäudes wird Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

## IV. Ergänzende Erläuterungen

Der Magistrat wird gebeten, die Vorlage vorbehaltlich der Zustimmung des Ortsbeirats Mitte zu beschließen. Die Einhaltung des regulären Gremienlaufs würde die abschließende Behandlung durch die Stadtverordnetenversammlung erst zum 10. Februar 2022 ermöglichen und das Verfahren somit um mehr als zwei Monate verzögern. Durch die vorbehaltliche Zustimmung des Magistrats könnte der Ortsbeirat Mitte die Vorlage in seiner Sitzung am 9. Dezember 2021 zwar nach dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau, aber noch vor der Stadtverordnetenversammlung am 16. Dezember 2021 beraten.

## V. Geprüfte Alternativen

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

Wiesbaden, <sup>23</sup> November 2021

In Vertretung



Dr. Oliver Franz  
Bürgermeister