

**Betreff** Wiesbaden-Schierstein, Stielstraße 11, Anbau eines dreigeschossigen Bürogebäudes an ein bestehendes Bürogebäude, Neubau eines eingeschossigen Parkdecks

Dezernat/e

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

## Erforderliche Stellungnahmen

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
- Kämmerei
- Frauenbeauftragte nach HGIG
- Frauenbeauftragte nach HGO
- Sonstiges
- Rechtsamt
- Umweltamt: Umweltprüfung
- Straßenverkehrsbehörde

## Beratungsfolge

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- |                 |   |              |                                  |
|-----------------|---|--------------|----------------------------------|
| Kommission      | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/>            |
| Ausländerbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/>            |
| Kulturbeirat    | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/>            |
| Ortsbeirat      | <input type="radio"/> nicht erforderlich            | erforderlich | <input checked="" type="radio"/> |
| Seniorenbeirat  | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/>            |

Magistrat Eingangsstempel  
Büro d. Magistrats

- Tagesordnung A      Tagesordnung B
- Umdruck nur für Magistratsmitglieder**
- nicht erforderlich      erforderlich
- öffentlich      nicht öffentlich
- wird im Internet / PIWi veröffentlicht**

Stadtverordnetenversammlung

Anlagen öffentlich

Anlagen nichtöffentlich

- 1.) Lageplan (ohne Maßstab)
- 2.) Ansichten (ohne Maßstab)
- 3.) Gebäudeaufsicht (ohne Maßstab)



## B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Ein bestehendes fünfstöckiges Bürogebäude am südlichen Rand des Baugrundstücks soll mit einem dreistöckigen Bürogebäude nach Westen erweitert werden. Um die dadurch nachzuweisenden Stellplätze zu fassen, soll nordöstlich des Grundstücks ein eingeschossiges Parkdeck entstehen.

Um Rechtssicherheit zu erlangen, stellt der Bauherr einen Antrag zur Klärung bauplanungsrechtlicher Fragen, die dem Bauantrag vorweg genommen werden sollen (Bauvoranfrage).

## C Beschlussvorschlag

Die Fragen der Bauvoranfrage für den Bau des Bürogebäudes und des Parkdecks werden wie folgt beantwortet:

- 1.) Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Lage, Größe und Höhe des Bürogebäudes ist bauplanungsrechtlich zulässig.
- 2.) Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Vollgeschosse, der Grundfläche, der Geschossfläche und der Baumasse des Bürogebäudes ist bauplanungsrechtlich zulässig.
- 3.) Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Lage, Größe und Höhe des Parkdecks ist bauplanungsrechtlich zulässig.
- 4.) Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Vollgeschosse, der Grundfläche, der Geschossfläche und der Baumasse des Parkdecks ist bauplanungsrechtlich zulässig.
- 5.) Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl ist bauplanungsrechtlich zulässig.

## 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 das neue Bürogebäude gemäß beiliegender Darstellung und Kenndaten bauplanungsrechtlich nach § 34 hinsichtlich Lage, Größe und Höhe zulässig?
- 2.) Ist das Bürogebäude mit dem geplanten Maß der Nutzung mit drei Vollgeschossen, der Grundfläche, der Geschossfläche sowie der Baumasse bauplanungsrechtlich zulässig?
- 3.) Ist das vorgesehene offene Parkdeck an der nördlichen Grundstücksgrenze gemäß beiliegender Darstellung und Kenndaten bauplanungsrechtlich nach § 34 hinsichtlich Lage, Größe und Höhe zulässig?
- 4.) Ist das Parkdeck mit dem geplanten Maß der Nutzung mit drei Vollgeschossen, der Grundfläche, der Geschossfläche sowie der Baumasse bauplanungsrechtlich zulässig?
- 5.) Ist die GRZ (Grundflächenzahl) bauplanungsrechtlich zulässig?

Planung

Vorliegend sind zwei Neubaukörper auf dem Grundstück dargestellt. Das sich im Westen situierende, an das bestehende fünfgeschossige Bürogebäude angliedernde Objekt soll der Büronutzung dienen. Dieses dreigeschossige Bürogebäude ist durch einen kleinen Mittelbau an das bestehende Gebäude angeschlossen. Das Bestandsbürogebäude hat die Ausmaße in der Fläche von 850 m<sup>2</sup> und stellt sich mit einer Höhe von 17,50 m fünfstöckig mit Flachdach dar. Das neu entstehende Bürogebäude soll die Ausmaße in der Fläche von 812 m<sup>2</sup> aufweisen und sich mit einer Höhe von 7,50 m dreistöckig mit Flachdach darstellen.

Der zweite Neubaukörper auf dem Grundstück ist im Nordosten des Grundstücks situiert. Es ist als ein eingeschossiges Parkdeck dargestellt, welches einen großen Teil der durch die Büronutzung beider Gebäude nach der Stellplatzsatzung erforderlichen PKW-Stellplätze aufnehmen soll. Das eingeschossige Parkdeck soll die Ausmaße in der Fläche von 1.105 m<sup>2</sup> aufweisen. Weitere Stellplätze sind in der Ebene des Grundstücks geplant.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines einfachen Bebauungsplans als Fluchtlinienplan „Simsenwies und Ober den Kräutergarten“ und ist außerhalb dieser Satzung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bewerten. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach §§ 30 Abs. 3 und 34 BauGB. Demnach fügt sich ein Vorhaben ein, wenn es sich nach den Fluchtlinien des einfachen Bebauungsplans sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Zu den im Verfahren zu einem Bauvorbescheid zu klärenden Aspekten werden durch den Bauherrn in seinem Antrag präzise Fragen gestellt. Dabei sind diese Fragen durch ein klares Ja oder Nein von der Bauaufsicht zu beantworten. Eine umfassendere Betrachtung des Vorhabens geschieht dabei nicht.

Die einzelnen Fragen, die im Zusammenhang der Bauvoranfrage gestellt wurden, können mit Ziffer 1.) bis 5.) zum Maß der baulichen Nutzung zusammengefasst werden. Das Maß der baulichen Nutzung gibt an, wie stark das Grundstück ausgenutzt werden darf, und wird in Bezug auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung beurteilt.

Das auf das Bauvorhaben einwirkende Gefilde, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, sind die in der Umgebung des Vorhabens prägenden Gebäude zwischen Schönaustraße im Osten, Stielstraße im Süden sowie die Grundstücke nach Westen entlang der Stielstraße.

Zulässigkeit nach Größe (Breite mal Tiefe der Gebäude)

Dabei gibt ein Objekt dieses Gefildes grundsätzlich die Ausmaße in Breite mal Tiefe vor. Es ist wichtig, dass nicht die Tiefen oder Breiten verschiedener Objekte als prägend anzusehen sind, sondern lediglich ein vorhandener Baukörper diese Maße vorgibt.

Die Außenmaße der Bürogebäude, wie sie sich darstellen würden, wären etwa 77 m auf 58 m bzw. für das Parkdeck 67 m auf 16,50 m. Im Baugebiet finden sich jedoch vergleichbare Objekte mit 56 m auf 60 m oder eines mit 86 m auf 66 m.

Zulässigkeit nach Höhe

Zur Darstellung des Einfügens der Höhe nach wurde eine Straßenabwicklung vorgelegt.

Das Vorhaben des Bürogebäudes weist eine Höhe von 10,50 m auf und ist dreigeschossig, das Parkdeck ist eingeschossig mit einer Höhe von 2,30 m. Die Höhen des Vorhabens können in dem prägenden Gefilde abgelesen werden und sind somit zulässig.

Zulässigkeit nach Lage (Grundstücksfläche die überbaut wird)

Der einfache Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, keine Begrenzungen für das Baugrundstück fest. In der Bebauungstiefe begrenzen die prägenden Gebäude mit Tiefen bis 100 m hinter der Straße das Vorhaben, wobei dieses mit maximal 84 m vor den als maximal anzusehenden Tiefen zurückbleibt.

#### Zulässigkeit nach Geschossfläche, Grundfläche und Baumasse

Da der einfache Bebauungsplan keine Festsetzungen hinsichtlich der Kriterien trifft, orientieren sich die Werte an der umliegenden Bebauung.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Geschoss mal Fläche (Gebäudefläche) im Verhältnis zum Grundstück geplant und vorhanden ist. Dabei bedeutet eine GFZ von 0,5 eine Gebäudefläche von 50% der Grundstücksfläche oder eine GFZ von 1,5 eine Gebäudefläche von 150% der Grundstücksfläche.

Die geplante Geschossflächenzahl mit 0,76 findet sich im prägenden Gefilde auf den Nachbargrundstücken mit bis zu 1,2 wieder und ist zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen bebaut ist und wird. Dabei bedeutet z.B. eine GRZ von 0,5, dass das Grundstück zu 50% seiner Fläche mit baulichen Anlagen bebaut ist. Die geplante GRZ des Vorhabens mit 0,68 findet sich in den umliegenden Grundstücken mit bis zu 0,94 und ist zulässig.

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wie viel Volumen die Gebäude im Verhältnis zur Grundstücksfläche aufweisen. Die BMZ des Vorhabensgrundstücks ist mit 2,45 geplant, findet sich in den Nachbargrundstücken mit bis zu 4,5 wieder und ist zulässig.

Zur Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Stadtplanungsamt angehört. Die Fachstelle stimmt ohne Bezugnahme von Auflagen dem Maß der baulichen Nutzung zu.

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 gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB bei Vorhaben, die im Zusammenhang bebauter Ortsteile ein Bauvolumen von 1,5 Mio. Euro übersteigen, vor.

## **II. Ergänzende Erläuterungen**

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

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

## **III. Geprüfte Alternativen**

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

## Bestätigung der Dezernent\*innen

Wiesbaden, <sup>7.</sup> Februar 2022



Dr. Franz  
Bürgermeister