

Betreff Bauantrag Az.: 634323/21 zum Neubau eines offenen Parkhauses mit 219 Stellplätzen auf 7 Etagen (ESWE Charger Center - ECC), Siegfriedring 2 in Wiesbaden

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. Liegenschaftsplan (ohne Maßstab)
 2. Freiflächenplan (ohne Maßstab)
 3. Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)
 4. Schnitte (ohne Maßstab)
 5. Ansichten (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)

Auf der Liegenschaft Wiesbaden Siegfriedring 2 ist der Neubau eines offenen Parkhauses - als Großgarage mit Elektroladeinfrastruktur für das ESWE Charge Center - ECC - mit 219 Stellplätzen auf 7 Etagen geplant. Das Grundstück wird zurzeit als PKW-Parkplatz für Mitarbeiter der ESWE genutzt und ist teilweise mit einer Lagerhalle bebaut, die für die Errichtung des geplanten Neubaus in Teilen zurückgebaut wird. Das Parkhaus mit den Ausmaßen von ca. 22,5 m x 61,5 m wird unmittelbar längsseitig an die Westseite der Gebäudeaußenwand des Umspannwerks angebaut. Die Zufahrt ins Parkhaus erfolgt unmittelbar über den Siegfriedring. Die Grundstücksfreiflächen werden begrünt.

C Beschlussvorschlag

Der Erteilung der Baugenehmigung für den Neubau des Mitarbeiterparkhauses „ESWE Charge Center - (ECC)“ mit 219 Stellplätzen wird zugestimmt.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Planungsziel

Die Bauherrschaft beabsichtigt auf dem o. a. Baugrundstück ein offenes Parkhaus für die Mitarbeiter der ESWE Versorgungs AG zu erbauen.

Es handelt sich um eine offene Großgarage mit 219 Stellplätzen, verteilt auf 7 Etagen mit einer teilweisen Überdachung. Das Gebäude verfügt über zwei Treppenhäuser mit jeweils einer Aufzugsanlage und einem barrierefreien Zugang innerhalb und außerhalb des Gebäudes. Die Zufahrten vom Siegfriedring auf das Baugrundstück werden neu geordnet. Für die Andienung des Umspannwerkes ist eine separate Zufahrt geplant.

54 Stellplätze im Parkhaus sind mit E-Ladestationen ausgestattet (inkl. 7 behindertengerechte Stellplätze im Erdgeschoss). Die restlichen Stellplätze sind für weitere E-Ladestationen vorgerüstet.

Das Parkhaus wird aus einem Stahltragwerk hergestellt. Die zwei Treppenhäuser werden in Massivbauweise ausgeführt. An der West-, Nord- und Ostseite sollen in regelmäßigen Abständen Rankhilfen von 80 cm Breite gespannt und bepflanzt werden. Darüberliegend werden an der West- und Nordseite farbige Metallkassetten auf einer Stahlprofilunterkonstruktion montiert. An den Fassaden der Ostseite oberhalb der Grünfassade sowie auf der gesamten Südseite werden Photovoltaikmodule angebracht. Die Dachfläche wird ebenfalls als Aufstellfläche für eine Photovoltaikanlage genutzt.

Die Grundstücksfreiflächen werden bis auf die Zuwegungen und Zufahrten mit Strauchpflanzen begrünt. Entlang der West-Fassade des Parkhauses und zum Siegfriedring werden zusätzlich 6 heimische Laubbäume gepflanzt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Für das Grundstück besteht derzeit kein aktueller Bebauungsplan. Deshalb wird das Bauvorhaben nach den Einfügekriterien innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft.

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.

Art der baulichen Nutzung:

Das zu betrachtende Einzugsgebiet - in Bezug auf die Zulässigkeit der Art der Nutzungen - ist ausschließlich durch Gewerbebetriebe geprägt, wie die ESWE Versorgungs AG im Norden, der Einzelhandel mit Büronutzung im Osten und die Gewerbebetriebe entlang der Mainzer Straße. Unmittelbar an das Baugrundstück grenzt im Westen das städtische Freizeitbad und im Süden das Umspannwerk.

Das Parkhaus entspricht in seiner Art den anzutreffenden Nutzungen und ist demnach an dem Standort zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, und der Bauweise in die nähere Umgebung einfügt. Bezugsgrößen sind die absolute Grundfläche, die Geschosszahl und die Bauhöhe.

Die umgebende Bebauung stellt sich in der überbauten Grundstücksfläche und der Höhenentwicklung sehr heterogen dar.

Das geplante Parkhaus mit 7 Geschossen liegt mit seiner Gesamthöhe von ca. 19,3 m unterhalb der Hochhausgrenze von 22 m und findet seine Vorbilder in den 7-geschossigen Gewerbebauten auf dem angrenzenden Gelände der ESWE Versorgungs AG sowie dem im Osten gelegenen Büroturm mit über 22 m Höhe.

Die geplante überbaubare Grundfläche von ca. 1.360 qm liegt weit unter den im Umfeld befindlichen Gebäudegrundflächen, wie das Freizeitbad mit ca. 4.000 qm oder den Gewerbebauten auf dem Gelände der ESWE Versorgungs AG mit weit über 4.000 qm.

Bauweise:

Die prägende offene Bauweise in dem Geviert wird durch das geplante Parkhaus ebenfalls gewahrt, sowie das Flächenverhältnis von Gebäude zur Freifläche. Das geplante Parkhaus nimmt die Raumkante des bestehenden Freizeitbads auf und führt diese straßenbegleitend fort, wobei die Straße entsprechend der Auffahrt auf den zweiten Ring abknickt. Die Bautiefe des Neubaus bewegt sich innerhalb des „Gebäudefußabdrucks“ des Freizeitbads.

Das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist an dem Standort zulässig.

Erschließung Grundstück:

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist über den Siegfriedring gesichert. Die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

Für das Geviert um das Gelände der ESWE Versorgungs AG einschließlich des vorliegenden Grundstücks befindet sich aktuell ein B-Plan in Aufstellung.

Die Prüfung der Zulässigkeit des Bauvorhabens wurde auch mit Blick auf den noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan durchgeführt. Das geplante Vorhaben steht den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes „Mainzer Straße Bereich F“ nicht entgegen.

Da es sich in dem geplanten Gebäude um ein Parkhaus handelt, in dem sich keine Aufenthaltsräume befinden, entsteht kein Erfordernis zur Wahrung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Demnach ist das Vorhaben planungsrechtlich gemäß den Voraussetzungen § 34 BauGB zulässig.

Das Stadtplanungs- und das Umweltamt wurden im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens beteiligt. Beide Fachämter stimmen dem geplanten Parkhaus 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.)

Die zwei geplanten Treppenhäuser verfügen jeweils über eine Aufzugsanlage und sind über eine Rampe barrierefrei zu betreten. Im Erdgeschoss werden 7 behindertengerechte Stellplätze geplant. Eine weitere Rampe führt vom Treppenturm auf der Nordseite zum angrenzenden ESWE-Gelände.

III. Geprüfte Alternativen

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

Bestätigung der Dezernent*innen

Wiesbaden,  .Februar 2022
in Vertretung


Dr. Franz
Bürgermeister