

**Betreff** AZ 635180/22 - Wi-Biebrich, Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses; Wörther-See-Straße 3-7a - hier: Bauvoranfrage

Dezernat/e V/63

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

**Erforderliche Stellungnahmen**

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

**Beratungsfolge**

- Kommission
- Ausländerbeirat
- Kulturbeirat
- Ortsbeirat
- Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- nicht erforderlich      erforderlich
- nicht erforderlich      erforderlich
- nicht erforderlich      erforderlich
- nicht erforderlich      erforderlich
- nicht erforderlich      erforderlich

Magistrat Eingangsstempel Büro d. Magistrats

Tagesordnung A      Tagesordnung B

Stadtverordnetenversammlung

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

nicht erforderlich      erforderlich

öffentlich      nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

Anlagen nichtöffentlich

- 1.) Lageplan (ohne Maßstab)
- 2.) Grundrisse (ohne Maßstab)
- 3.) Grundriss und Schnitt (ohne Maßstab)
- 4.) Abweichungen vom Bebauungsplan
- 5.) Abweichungen vom Bebauungsplan (2)



## 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)

Im Quartier Gräselberg ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 34 Wohnungen, Büros und Arztpraxen sowie einer Tiefgarage mit 46 Stellplätzen geplant. Dazu stellt die Bauherrschaft eine Bauvoranfrage. Mit der Bauvoranfrage wird vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens über einzelne Fragen des Bauvorhabens entschieden. Gegenstand dieser Bauvoranfrage sind Befreiungstatbestände von den planungsrechtlichen Festsetzungen in den für das Baugrundstück rechtsverbindlichen Bebauungsplänen.

## C Beschlussvorschlag

Den nachfolgend beantragten Befreiungen (1. - 6.) von den planungsrechtlichen Festsetzungen wird zugestimmt.

- 1.) Befreiung von der mit Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Baugrundstück für privatwirtschaftliche Zwecke: Läden und Handwerk) für die beantragten Nutzungen (Büro, Arztpraxen, Wohnen).
- 2.) Überschreitung der mit Bebauungsplan festgesetzten Obergrenze der Vollgeschosse von 2 auf 3 Vollgeschosse.
- 3.) Die Geschossflächenzahl ist im Bebauungsplan mit 0,7 festgesetzt. Mit der Planung wird sie um 0,46 auf dann 1,16 überschritten.
- 4.) Überschreitungen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze um 131,88 m<sup>2</sup> und 74,95m<sup>2</sup> nach Süden.
- 5.) Die im Bebauungsplan festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl II von 0,8 wird mit der beantragten Planung um 0,06 auf 0,86 überschritten.
- 6.) Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist abweichend von den Festsetzungen im Bebauungsplan geplant.

## 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 die Bauherrschaft vorab die Beantwortung folgender bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Fragen:

- 1.) Kann der Nutzung von Wohnen und Gewerbeflächen (Büro, Arztpraxen) zugestimmt werden?
- 2.) Kann der Überschreitung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse zugestimmt werden?
- 3.) Kann der Überschreitung der festgesetzten maximalen Geschossfläche um 0,46 zugestimmt werden?

- 4.) Kann den Überschreitungen der Baugrenze zugestimmt werden? (131,88 m<sup>2</sup> + 74,95 m<sup>2</sup>)
- 5.) Kann der Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl II um 0,06 zugestimmt werden?
- 6.) Kann von den festgesetzten Bäumen und Sträuchern befreit werden?

Planung:

In der vorliegenden Planung soll im Bereich des Gräselberg-Mitte ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen, als dreigeschossiger (Erdgeschoss + 2 Obergeschosse + Terrassengeschoss) Baukörper, der sich L-förmig durch das Baugrundstück zieht.

Im Erdgeschoss sind 8 Wohnungen sowie eine Gewerbefläche vorgesehen. In den zwei Obergeschossen sind jeweils 9 Wohnungen und zwei Gewerbeflächen geplant und das Terrassengeschoss bietet Raum für 6 weitere Wohnungen.

Erschlossen werden soll das Baugrundstück von der Wörther-See-Straße aus. Über eine Tiefgarage sollen 46 Stellplätze für Kfz zur Verfügung gestellt werden sowie oberirdisch weitere 12 Stellplätze für Kfz.

Bauplanungsrecht:

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs zweier rechtsgültiger Bebauungspläne: „Gräselberg“ in Wiesbaden-Biebrich (571\_1974\_1) und Gräselberg 3. Änderung Bereich Gräselberg-Mitte (571\_2001\_1). Die Bebauungspläne treffen unter anderem Aussagen zu Art, Maß, Bauweise und zu gründerischen Festsetzungen, die durch die Bauvoranfrage berührt werden.

*allgemein zu den Fragen 1.) bis 6.):*

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in Deutschland beschloss der Bundestag zum 7. Mai 2021 das Baulandmobilisierungsgesetz. Gemeinden können im Einzelfall ihrem angespannten Wohnungsmarkt durch die erweiterte Handlungsmöglichkeit zur Schaffung von Wohnraum entgegenwirken (§ 31 Abs. 3 BauGB). Durch die Ermächtigung des § 201a BauGB wurde auch Wiesbaden vom Land Hessen als eine Gemeinde mit einem solchen angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen und kann im Einzelfall Befreiungen erteilen. Die vorliegenden Fragen 1.) bis 6.) beziehen sich mit ihren Befreiungsanträgen konkret auf dieses Thema.

Auch das Stadtplanungsamt sieht die Voraussetzungen für die Erteilung der beantragten Befreiungen gegeben.

*zu Frage 1.)*

Die durch den rechtsgültigen Bebauungsplan von 1974 festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Baugrundstück für privatwirtschaftliche Zwecke: Läden und Handwerk“ wird abweichend mit Wohnen beantragt. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes und der dringlichen Notwendigkeit, Wohnraum zu schaffen, kann hier die Befreiung von der Art der baulichen Nutzung erteilt werden. Nachbarschützende Belange oder sonstige Gründe stehen der Befreiung nicht entgegen.

*zu Fragen 2.) bis 5.)*

Durch die atypische Grundstückssituation können auch diese beantragten Befreiungen erteilt werden. Der Bereich ist im weiteren Umfeld der einzige, der eine lediglich zweigeschossige Bebauung festsetzt. Die umgebenden Festsetzungen sind bereits darauf ausgelegt, Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Somit sind auch die umfangreichen Befreiungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse

von maximal zwei auf drei, der Überschreitung der Geschossfläche von 0,7 auf 1,16 und der Überschreitung der Grundflächenzahl II von 0,8 auf 0,86) sowie der überbaubaren Grundstücksfläche der besonderen Situation des Grundstücks geschuldet und können zugunsten des Entstehens von Wohnraum befreit werden.

zu Frage 6.)

Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Bäume und Sträucher sollen gerade nicht zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Neubau gepflanzt werden, sondern um etwa 40 m nach Süd-Westen versetzt werden, um einen großzügigen Platz zu bilden.

Das Umweltamt stimmt unter Bezugnahme auf die Kompensation (gleichwertige Herstellung der Bäume und Sträucher an anderer Stelle) der Bauvoranfrage zu.

## II. Ergänzende Erläuterungen

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

Weiterführende Planungen wie Barrierefreiheit werden in einem kommenden Baugenehmigungsverfahren betrachtet.

## III. Geprüfte Alternativen

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

22.12.2022

Mit freundlichen Grüßen

