



Landeshauptstadt Wiesbaden | Amt 63 | Postfach 39 20 | 65029 Wiesbaden

## Der Magistrat Bauaufsicht

Baugenehmigungsverfahren und Bau-  
überwachung

Gustav-Stresemann-Ring 15  
65189 Wiesbaden

Ansprechpartnerin: Frau Pace

Zimmer Nr.: B 185

Telefon: 0611 31-6534

Telefax: 0611 31-3981

E-Mail: [baugenehmigung@wiesbaden.de](mailto:baugenehmigung@wiesbaden.de)

Der Magistrat der  
Landeshauptstadt Wiesbaden  
-Schulamts-  
vertreten durch  
Herrn Kay Römer  
Schillerplatz 1 - 2  
65185 Wiesbaden

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen s. Aktenzeichen

Datum

11.10.2022

Aktenzeichen: **BVS633058/22**Grundstück: **Wiesbaden, Schierstein, Zehntenhofstraße 6**

Gemarkung:	Schierstein	Schierstein	Schierstein	Schierstein
Flur:	27	27	27	27
Flurstück:	34/11	34/13	34/14	34/15

Vorhaben: **Erweiterung der Hafenschule -BAUVORANFRAGE**

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden, Bauaufsicht erlässt in dem vorstehenden Bauvoranfrageverfahren folgenden

## BESCHEID

Auf Antrag wird Ihnen nach § 74 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198) mit ihren jeweiligen Änderungen unbeschadet der Rechte Dritter der

## BAUVORBESCHEID

erteilt.

Die Kosten des Verfahrens werden über die direkte Leistungsverrechnung verrechnet.



## BEGRÜNDUNG:

### I. SACHLAGE

Mit Datum vom 07.06.2022 haben Sie der Bauaufsicht eine Bauvoranfrage zu dem o. a. Bauvorhaben vorgelegt.

Sie bitten um die rechtsverbindliche Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist der Abbruch der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 34/14 denkmalrechtlich zulässig?
2. Ist der Bruttorauminhalt auf den Flurstücken 34/11, 34/13, 34/14 u. 34/15 (entsprechend der beigefügten Angaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie gemäß Darstellung in den Planunterlagen im Anhang) bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Sind die in den Planunterlagen dargestellten Traufhöhen bauplanungsrechtlich zulässig?
4. Sind die in den Planunterlagen dargestellten Firsthöhen bauplanungsrechtlich zulässig?
5. Ist mit den in den Planunterlagen und in den Visualisierungen dargestellten Gebäuden ein Einvernehmen mit den Belangen der Denkmalpflege zu erreichen?
6. Ist mit den in den Planunterlagendargestellten Fassadenumrissen ein Einvernehmen mit den Belangen der Denkmalpflege zu erreichen?
7. Wird die Fällgenehmigung der 4 Bäume entlang der Zehntenhofstraße in Aussicht gestellt?
8. Wird in der geplanten Ausbildung einer Retentionswanne zur Hochwassersicherheit (Gutachten von Prof. Dipl.-Ing. Dieter Sitzmann) ein Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wiesbaden (Frau Hartfiel) und den Belangen der Umwelt erreicht?
9. Ist mit den geplanten Flächen für die Feuerwehr-Fahrzeuge ohne Zufahrt zum Schulhof und mit dem Konzept für die Angriffswege eine Zustimmung der Feuerwehr zu erreichen?

### II. RECHTSLAGE

Das Vorhaben ist nach § 62 der Hessischen Bauordnung (HBO) genehmigungspflichtig.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden, Bauaufsicht ist für die Entscheidung über die Bauvoranfrage gemäß § 60 Abs. 1 HBO sachlich und örtlich zuständig.

Der Bauvorbescheid ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind.

## BAUPLANUNGSRECHT

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches (BauGB).

Das Baugrundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Zu den Fragen 2, 3 und 4:

Die bestehende Schule mit ihren verschiedenen Gebäuden wirkt bereits mit ihren Einfügensmerkmalen als rahmengebendes Vorbild bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Diese können im Hinblick auf die Einfügensfaktoren Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche kaum ein Vorbild für die im Übrigen mit Wohngebäuden bebaute Umgebung darstellen. Denn Gebäude unterschiedlicher Nutzungsarten benötigen je nach ihrem Verwendungszweck unterschiedliche Größen, ohne schon dadurch zwangsläufig städtebauliche Konflikte auszulösen.

In der Rechtsprechung des BVerwG ist anerkannt, dass ein Überschreiten des Rahmens wegen der besonderen Funktion des hinzukommenden Bauwerks gerechtfertigt sein kann. So kann sich eine Schule vom Maß der Nutzung her trotz ihrer Größe in eine durch Wohnhäuser geprägte Umgebung einfügen.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde seitens des Stadtplanungsamtes erteilt.

## BAUORDNUNGSRECHT

Zu Frage 9:

Seitens der Feuerwehr Wiesbaden ist innerhalb des Verfahrens keine Stellungnahme erfolgt. Im Rahmen der Vorabstimmung wurde die Brandschutzdienststelle allerdings eng in die Planung eingebunden und Anregungen umgesetzt.

Das Vorhaben wird aufgrund der brandschutztechnischen Anforderungen (auch ohne Zufahrt zum Schulhof) grundsätzlich als genehmigungsfähig eingestuft.

Die detaillierte Planung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Form eines qualifizierten Brandschutzkonzeptes vorzulegen.

## DENKMALRECHT

Die zu der Liegenschaft Zehntenhofstraße 6 gehörenden Grundstücke der Hafenschule sind Teil der als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage „Ortskern Schierstein“.

Innerhalb der Grundstücke befinden sich mit dem Schulhaus von 1763, dem Lehrerwohnhaus und dem Erweiterungsgebäude von 1885 Einzelkulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG.

Zu Frage 1:

Die in den Plänen dargestellten, zum Abbruch vorgesehenen Gebäude und Gebäudeteile sind nicht prägend für die Gesamtanlage und denkmalrechtlich nicht qualifiziert.

Eine denkmalrechtliche Genehmigung für die Beseitigung kann in Aussicht gestellt werden.

Zu Frage 5:

Im Grundsatz wird der Planungsgedanke der vorgelegten Planung positiv bewertet.

Der Ansatz, mit dem nördlichen Gebäuderiegel an der Zehntenhofstraße und der Schulturnhalle Bestandteile der Bebauung beizubehalten und in die Neuplanung einzubeziehen trägt dazu bei, die räumlichen Qualitäten des Ortes zu erhalten.

Diese Gebäude sind aufgrund Ihrer Entstehungszeit in den 1950er Jahren keine konstitutiven Bestandteile der Gesamtanlage, tragen jedoch zur Identität des Ortes bei. Die gleichzeitige Beseitigung von beeinträchtigenden Elementen, wie z.B. des eingeschossigen Gebäudeteils an der südlichen Kirchhofmauer, dem südlichen Laubengang am historischen Schulneubau von 1885 und den in jüngerer Zeit errichteten Erweiterungsbauten am Lindenbach, führt zu einer Stärkung der Sichtbeziehungen und einer deutlich verbesserten Ablesbarkeit der baulichen und geschichtlichen Charakteristika der Gesamtanlage.

Gegen die Ergänzung der traufständigen Gebäudekörper an der Zehntenhofstraße bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Aufgrund ihres erheblichen Einflusses auf die bauliche Wirkung an der Zehntenhofstraße bedürfen jedoch insbesondere die Dachhöhen, die Dachneigungen und die Ausbildung der Dachgauben über dem Eingang und dem am Lindenbach angeordneten Baukörper einer Detailabstimmung im Zuge des denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Zu Frage 6:

Im Grundsatz bestehen mit Verweis auf die in Frage 5 gegebene denkmalrechtliche Stellungnahme gegen die weitere Ausarbeitung der Fassaden auf Grundlage des vorgelegten Planungsstandes keine Bedenken.

## NATURSCHUTZ

Die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit den Ortssatzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Zu Frage 7:

Die Genehmigung von Fällungen wegen Bauvorhaben erfolgt nach § 5 Nr. 5 der Baumschutzsatzung.

Wenn ein Bauvorhaben genehmigungsfähig ist, und sonst nicht oder nur unter wesentlichen Einschränkungen verwirklicht werden kann, wird eine Fällgenehmigung erteilt.

Im Falle eines Bauantragsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächenplan (inklusive Darstellung des nach Baumschutzsatzung geschützten Baumbestandes) vorzulegen.

Sofern entlang des Lindenbaches geschützter Baumbestand steht, könnten sich die Belange der Baumschutzsatzung und des Hochwasserschutzes (Retentionsausgleich durch Schaffung einer Wanne) entgegenstehen. Von daher sind die Retentionsflächen in den Freiflächenplan mit Baumbestand (mit Darstellung Kronendurchmesser) zu integrieren.

Zusätzlich ist in diesem Zusammenhang für die Beurteilung des Bauvorhabens bezüglich der naturschutzrechtlichen und -fachlichen Belange ein **Artenschutzgutachten** zum Vorkommen besonders geschützter Tierarten im Gehölzbestand vorzulegen, auf Grundlage der Checkliste zur arten- und biotopschutzrechtlichen Vorprüfung (gemäß 5.1 - Entfernung und Umbau von alten Gebäuden (> 50 Jahre), und 5.2 - Entfernung großer alter Baumbestand, und ggfs. 5.9 - Höhlen oder Spalten am Gebäude oder Baumbestand).

### Hinweise:

#### Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) vom 16. Februar 2007 ist zu beachten.

#### Artenschutz

Hecken, Gebüsche und andere Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht beseitigt werden.

## WASSERRECHT

Zu Frage 8:

Oberflächengewässer

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Bezüglich des auszugleichenden Verlusts von Retentionsraum ist ein separater Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.2 - Oberflächengewässer zu stellen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B4-neu des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (HQS-ID: 414-005) für die die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StAnz. 37/2016 S. 973 ff) ist zu beachten.

Hinweis

Bodenschutz

Für den Standort ist keine Altfläche bekannt. Erkenntnisse über Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens liegen bisher nicht vor. Es bestehen somit keine grundsätzlichen Bedenken.

- Wenn Fremdmaterial zur Verfüllung vor Ort eingebracht werden soll, sind hierbei die Maßgaben für die Verfüllbereiche gemäß der „Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen“ (StAnz.: Nr. 10/2014, S. 211) einzuhalten.

## NEBENBESTIMMUNGEN und HINWEISE

### BESTANDTEILE:

Die mit dem Prüfvermerk der Bauaufsicht versehenen Bauvorlagen

63242030

Die mit Schreiben vom 12.05.2022 (und mit Mail vom 31.08.2022 zur Änderung der Frage Nr. 7) zu dem Bauvorhaben gestellten Fragen

63242035

### HINWEISE:

Gegenstand der Bauvoranfrage ist nur die Fragestellung, die Gegenstand eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens werden kann. Auch nur insoweit kann sie die Zulässigkeit des Vorhabens nach anderem öffentlichem Recht klären. Der Umfang der bauaufsichtlichen Prüfung bestimmt sich in diesem Rahmen durch den Antrag der Bauherrschaft.

Gemäß § 76 Abs. 1 HBO gilt der Bauvorbescheid drei Jahre. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag um jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Soweit der Bauvorbescheid nicht zurückgenommen oder widerrufen wird, ist er für das Baugenehmigungsverfahren bindend.

Wir stellen Ihnen anheim, zu gegebener Zeit einen Bauantrag zur Prüfung vorzulegen. Bitte beachten Sie hierbei bezüglich der Bauvorlagen u. a. den Bauvorlagenerlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (Az.: VI 3-F-028-f-01-01-04) vom 01.03.2022. Der Erlass mit entsprechenden Anlagen und Formularen kann von der Internetseite des Ministeriums [www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de) heruntergeladen werden.

#### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden, Bauaufsicht, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, erhoben werden.



Verteiler  
6302 - z. d. V.  
3703