

**Deckblatt**

**Drucksachennummer:**

0742/2018

**Teil 1 Seite 1**

**Datum:**

07.09.2018

## **ÖFFENTLICHE MITTEILUNG**

**Amt/Eigenbetrieb und ggf. beteiligte Ämter:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Betreff:**

Neubau eines Wohnhauses mit insgesamt 23 Wohneinheiten in der Herrenstraße.

**Beratungsfolge:**

19.09.2018 Bezirksvertretung Hohenlimburg

**TEXT DER MITTEILUNG****Teil 2 Seite 1****Drucksachennummer:**

0742/2018

**Datum:**

07.09.2018

**Kurzfassung**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung Neubau eines Wohnhauses mit insgesamt 23 Wohneinheiten in der Herrenstraße vor. Für das Vorhaben wurde gleichzeitig der Abbruchantrag zum Rückbau der vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser an der Herrenstr. 7-9 gestellt.

**Begründung**Projektbeschreibung:

Das Neubauprojekt soll eine nachhaltige Stärkung des Ortskerns und des Stadtbildes mit sich bringen. Die bestehende Leerstandsimmobilie soll durch attraktiven Wohnraum ersetzt werden. Das Neubauprojekt nimmt die städtebauliche Struktur und architektonische Formensprache der Hohenlimburger Altstadt auf und schafft durch die Neubelebung eine deutliche Aufwertung der Fußgängerzone.

Der ruhende Verkehr wird im rückwärtigen Grundstücksbereich in einer Tiefgarage untergebracht. Die Dachfläche der Tiefgarage wird extensiv begrünt. In der Tiefgarage werden insgesamt 17 Stellplätze nachgewiesen. Für die restlichen, notwendigen Stellplätze kann aufgrund der guten ÖPNV Anbindung (Bus & Bahn), mit einer hohen Taktungsfrequenz bis in den späten Abend, ein Abminderungsfaktor in Höhe von 30 % angesetzt werden.

Das geplante Wohngebäude soll 4 ½ geschossig mit einem Mansarddach errichtet werden und wird durch zwei separate Treppenhäuser mit Fahrstuhl erschlossen. Die insgesamt 23 Wohneinheiten sind barrierearm gestaltet und verfügen alle über einen privaten Außenbereich mit Balkon oder Terrasse. Die geplanten Wohnungen haben unterschiedliche Grundrisse und Wohnungsgrößen von 50 m<sup>2</sup> bis zu > 90 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über ein Tageslichtbad und haben einen großzügigen Wohn-, Koch- und Essbereich. Neben Lager- und Hauswirtschaftsräumen steht den Bewohnern noch ein Gemeinschaftsbereich ggf. mit Gästewohnung zur Verfügung.

Planungsrecht:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplan: Hohenlimburg Nr. 26 Langenkamp, 1. Nachtrag. Als Art der baulichen Nutzung setzt dieser gemäß § 7 BauNVO von 1977 Kerngebiet (MK) fest. Gemäß Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen sind Wohnungen im Erdgeschoss ausnahmsweise und oberhalb des Erdgeschosses regelmäßig zulässig. Die Ausnahme soll erteilt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Diese werden wie folgt festgesetzt: GRZ = 1,0 und GFZ = 2,2. D. h., das Grundstück kann vollständig überbaut werden und die Geschossfläche kann bis zum 2,2 -fachen der Grundstücksfläche entsprechen.

Es sind 2 bis 4 Vollgeschosse möglich, 4 Vollgeschosse sind vorgesehen. Das geplante Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss. Gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 wird zur Ermittlung der Geschossflächenzahl die Geschossfläche aller Vollgeschosse summiert und die Fläche von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss hinzugerechnet. Es ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 2,42 und somit eine Überschreitung von 10 %.

Da die BauNVO von 1977 anzuwenden ist, ist eine Befreiung von der festgesetzten Geschossflächenzahl die Voraussetzung für eine Genehmigung des Vorhabens. Diese Befreiung soll erteilt werden, da bei einer anderen Nutzungsverteilung im Gebäude theoretisch alle Nebenräume im Dachgeschoss zusammengefasst werden könnten.

<b>TEXT DER MITTEILUNG</b>	<b>Drucksachennummer:</b> 0742/2018
<b>Teil 2 Seite 2</b>	<b>Datum:</b> 07.09.2018

Nebenräume (bzw. alle Nichtaufenthaltsräume) im Dachgeschoss sind bei der Berechnung der GFZ aber nicht anzurechnen. Da die Überschreitung nicht mehr als 10 % beträgt, wird diese Argumentation akzeptiert. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt und die Abweichung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

(Gemäß der aktuellen BauNVO von 1990 wären Flächen im Dachgeschoss generell nicht hinzuzurechnen und die GFZ würde in diesem Falle eingehalten. Eine Befreiung wäre nicht erforderlich.)

Der Bebauungsplan setzt außerdem einige gestalterische Vorschriften fest. U. a. müssen Dächer eine Neigung von 45 bis 48 Grad aufweisen. Die Fensterformate in den Oberschossen sind stehend senkrecht auszubilden. Diese Vorgaben werden von dem geplanten Bauvorhaben eingehalten.

Das geplante Vorhaben überschreitet die Obergrenze der Geschossflächenzahl, der anzuwendenden BauNVO von 1977, um 10%. Gemäß der aktuellen BauNVO (1990) würde die GFZ eingehalten werden, da das geplante Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß angerechnet wird. Für die Überschreitung der GFZ nach alter BauNVO (1977) muss eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans erteilt werden.

Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans können gem. § 31(2) BauGB zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zu 1) Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Zu 2) Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und führt nicht zu bodenrechtlich relevanten Spannungen.

Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Fazit:

Eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plan Nr. 26, für die 10% Überschreitung der Geschossflächenzahl (BauNVO 1977) gem. § 31 (2) BauGB ist aus Sicht des Fachamtes vertretbar und kann somit gewährt werden.

**TEXT DER MITTEILUNG****Teil 2 Seite 3****Drucksachennummer:**

0742/2018

**Datum:**

07.09.2018

**Inklusion von Menschen mit Behinderung****Belange von Menschen mit Behinderung***(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)*

sind nicht betroffen

sind betroffen (hierzu ist eine kurze Erläuterung abzugeben)

**Kurzerläuterung:**

Die gesetzlichen Belange von Menschen mit Behinderung wurden in der Planung berücksichtigt und werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft.

**TEXT DER MITTEILUNG**

**Teil 2 Seite 4**

**Drucksachennummer:**

0742/2018

**Datum:**

07.09.2018

## **Verfügung / Unterschriften**

---

**Gesehen:**

---

**Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer**

---

**Stadtsyndikus**

---

**Beigeordnete/r**

**Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

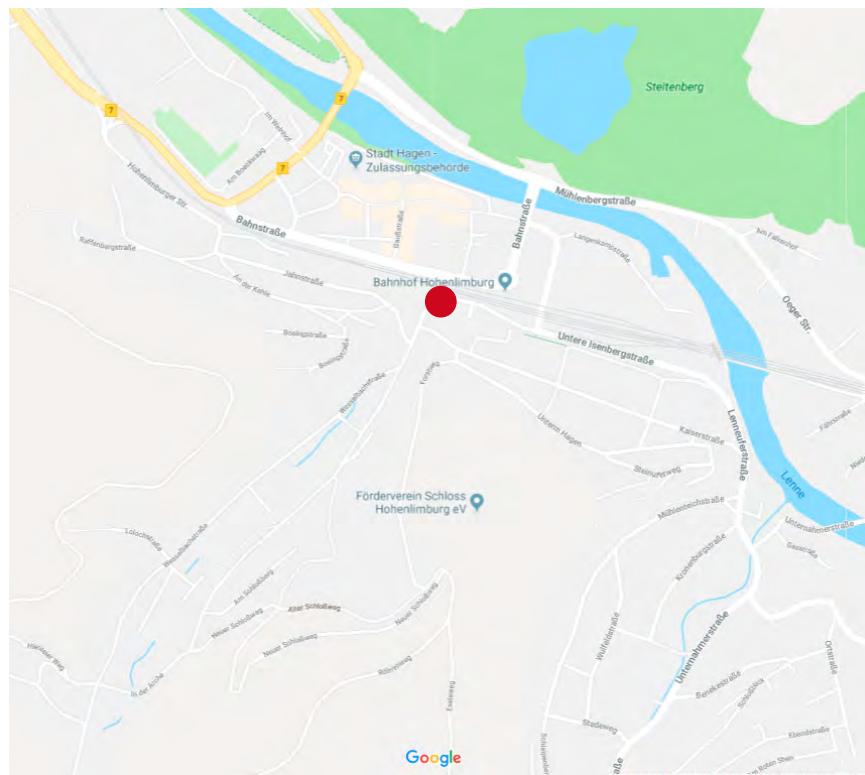
---

---

---

# Den Schloßberg im Blick.





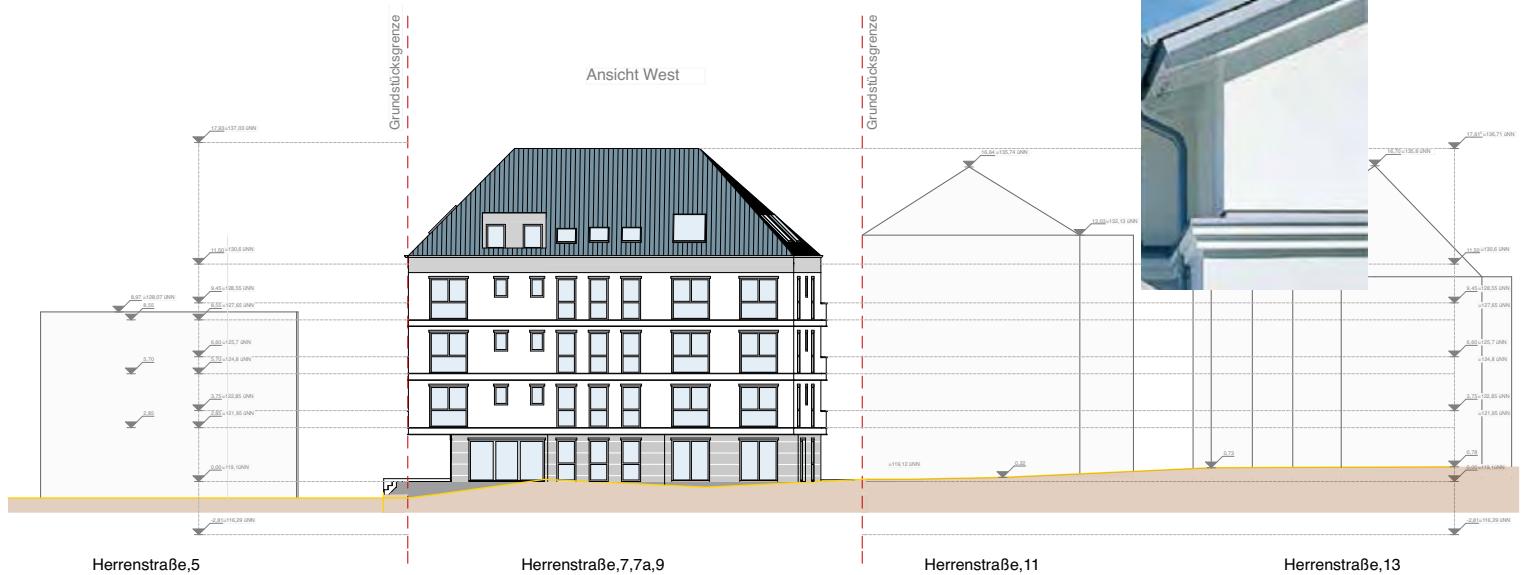
## Lage

Den Schloßberg im Blick Herrenstraße Hohenlimburg  
Stand 07/2018



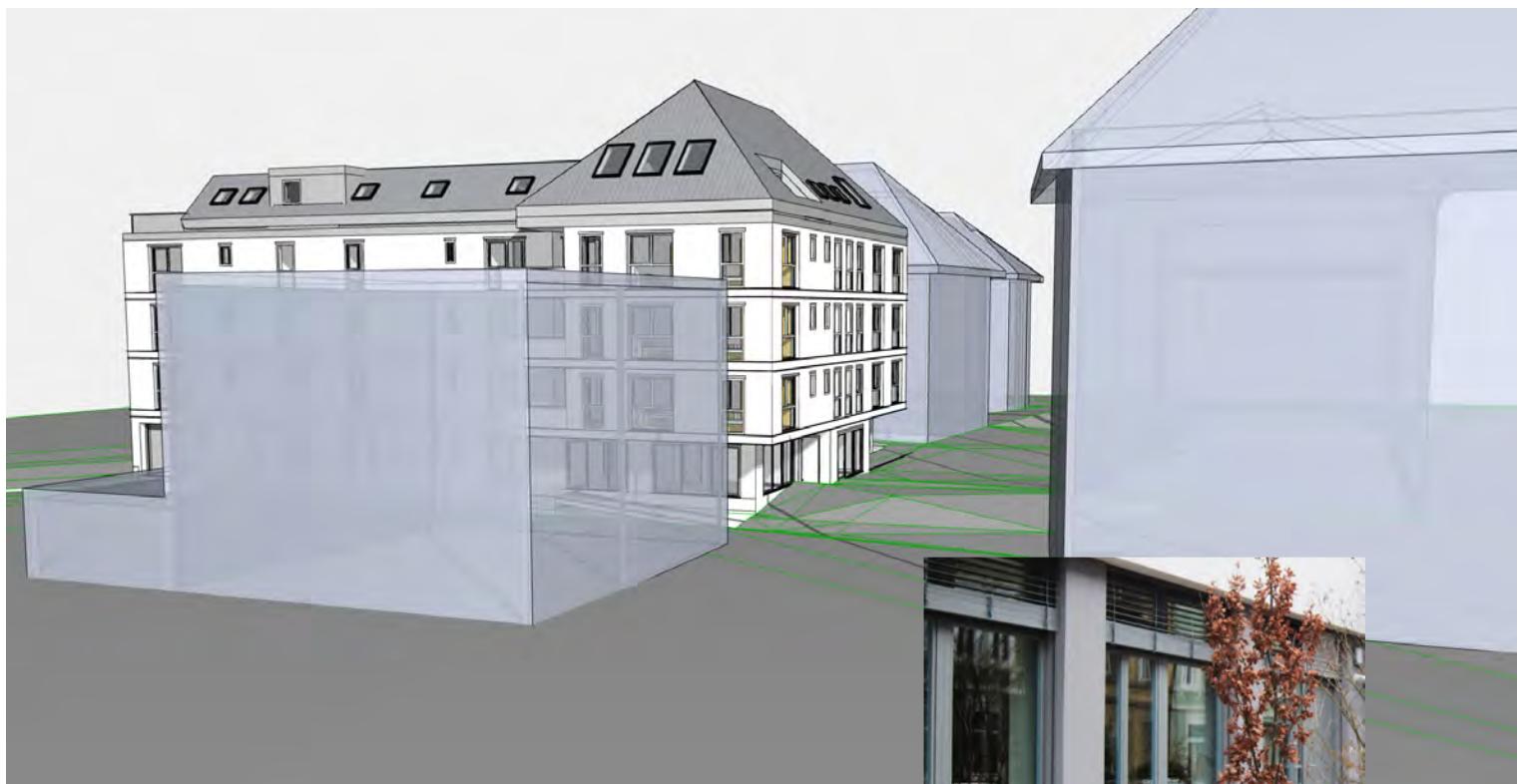
## Lageplan

Den Schloßberg im Blick Herrenstraße Hohenlimburg  
Stand 07/2018



## Variante 1

Den Schloßberg im Blick Herrenstraße Hohenlimburg  
Stand 07/2018



## Perspektiven 1

Den Schloßberg im Blick Herrenstraße Hohenlimburg  
Stand 07/2018



Variante 2

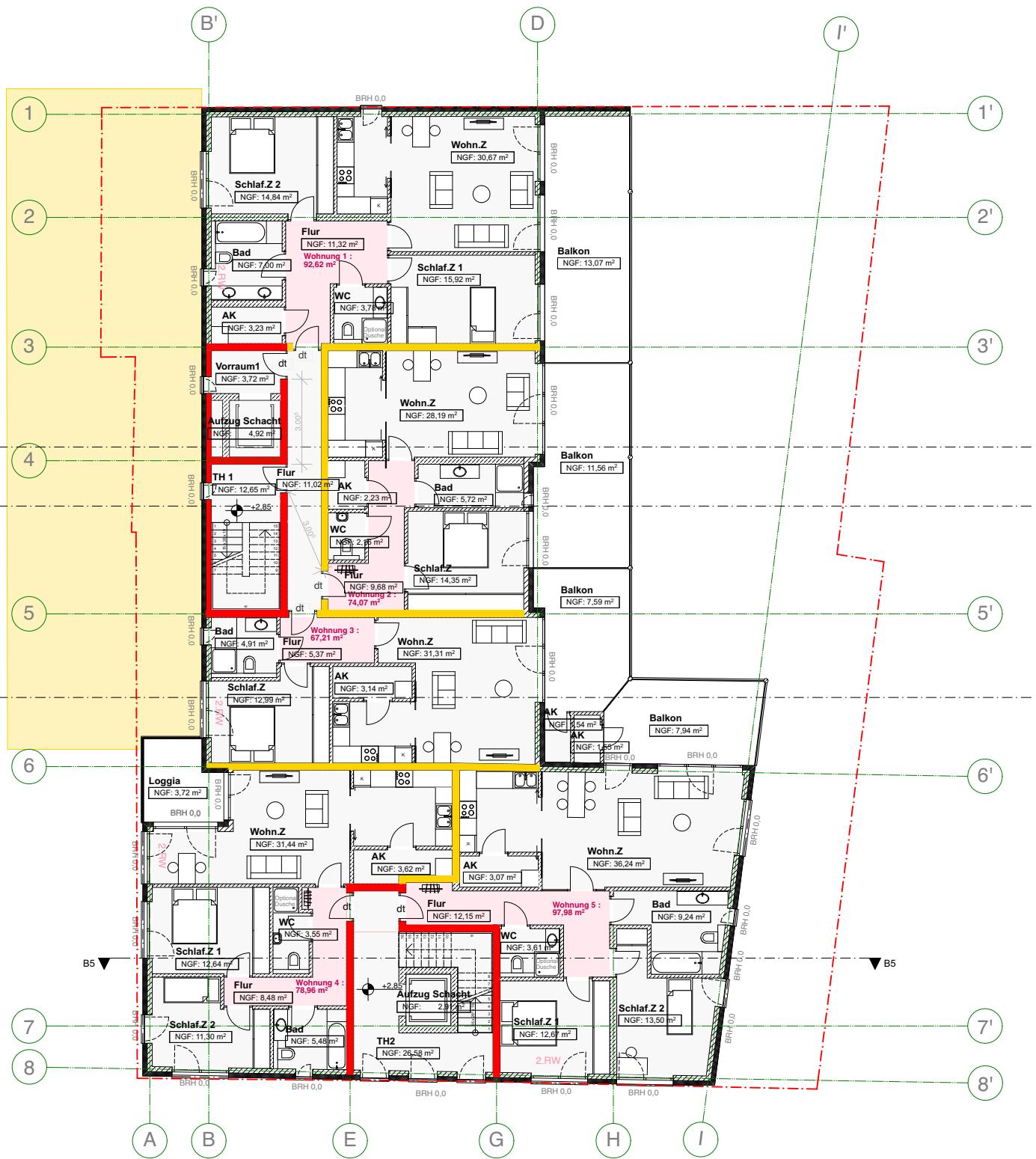
---

Den Schloßberg im Blick Herrenstraße Hohenlimburg  
Stand 07/2018



## Perspektive 2

Den Schloßberg im Blick Herrenstraße Hohenlimburg  
Stand 07/2018



## Grundriss

Den Schloßberg im Blick Herrenstraße Hohenlimburg  
Stand 07/2018



## Perspektive

Den Schloßberg im Blick Herrenstraße Hohenlimburg  
Stand 07/2018