

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **MV 18/3431**

Fachbereich	Datum	
Fachbereich 4 - Bauen, natürliche Lebensgrundlagen und Eigenbetrieb WBL	16.05.2018	

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 4	05.06.2018	Ö

Errichtung eines Wohngebäudes (15 barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen), Sophiengasse

Sachverhalt:

Für ein Grundstück in der Sophiengasse wurde eine Bauvoranfrage gestellt. Es ist beabsichtigt, auf dem nördlich an der Lahn gelegenen Grundstück ein fünfgeschossiges Wohngebäude zu errichten. In einem untersten Geschoss sollen die notwendigen Stellplätze und Kellerräume angeordnet werden. In den vier Geschossen darüber sollen 15 Wohnungen entstehen. Das vierte und fünfte Geschoss sollen gegenüber den unteren Geschossen jeweils zurückgesetzt sein. Die maximale Grundfläche beträgt 25,3 m x 28,7 m bzw. 27 m.

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage 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.

Dem Bauvorhaben ist entgegenzuhalten, dass es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht einfügt. Das Gebäude soll eine sichtbare Höhe von 9,05 m (Oberkante Decke über dem dritten Geschoss), 12,10 m (Oberkante Decke über dem vierten Geschoss) und 15,15 m (Oberkante der letzten Decke) aufweisen. Hinsichtlich der Höhe sind in der näheren Umgebung Wandhöhen von 7,9 m bis 12,6 m und Firsthöhen von 11,0 m bis 16,7 m vorzufinden. Das Maß der am höchsten liegenden Traufe wird von der letzten Decke um 2,55 m überschritten. Für das geplante Gebäude bedeutet das, dass die Gebäudehöhe zu reduzieren ist. Denkbar ist z. B. die Reduzierung des Gebäudes um ein Geschoss oder ein größerer Versatz der Außenwände des obersten Geschosses gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses.

Unter der Voraussetzung, dass die Gebäudehöhe, wie vorstehend erläutert, reduziert wird, fügt sich das Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB ein.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Vorhaben von besonderer städtebaulicher Bedeutung handelt, wird dieses dem Fachbereichsausschuss 4 zur Kenntnis gegeben.

Anlagen:

2 Lagepläne und Schemaschnitte

In Vertretung

(Sebastian Seifert)
Beigeordneter