

## STV-Vorlage

Vorlagen-Nr.: STV-029/2021-2026  
 Aktenzeichen: FB 3 Sch./Bc.  
 Bearbeiter: Becker, Steffen

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt	07.06.2021
Stadtverordnetenversammlung	17.06.2021

Sichtvermerke	
Gez. Becker	
Gez. Schepp	Gez. Ruck, Bürgermeister

### Betreff:

Wohnhausneubau mit Doppelgarage / Aufstockung des Wintergartens (1. Nachtrag);  
 Antrag auf Zulassung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 (2) BauGB

### Begründung:

Der Eigentümer des Grundstückes Schumannstraße 29 (Flur 4 Nr. 405) im Stadtteil Watzenborn-Steinberg besitzt eine Baugenehmigung vom 26.09.2017 zum Wohnhausneubau mit Doppelgarage. Nunmehr wird die Aufstockung des Wintergartens zur Errichtung eines Wohnraumes beantragt. Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Befreiung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Neuhöfer Weg – Radweg“, 1. Änderung notwendig. Es wird beantragt, die zulässige GFZ von 0,4 auf 0,44 zu überschreiten. Begründet wird der Antrag damit, dass die Geschossflächenzahl nur geringfügig überschritten wird.

Der Magistrat hat den Ursprungsantrag vom 14.01.2021 in seiner Sitzung am 11.02.2021 behandelt und dem BSU empfohlen diesem Antrag nicht zuzustimmen.

Gegenüber der Magistratsvorlage ist am 09.03.2021 eine überarbeitete Planung eingereicht worden, wonach die Grundfläche des geplanten Kinderzimmers 4 reduziert wurde. Daher reduziert sich auch die Überschreitung der ursprünglich beantragten GFZ von 0,45 auf 0,44. Von der Bauherrschaft wurde somit ein Signal gesetzt, eine Baureduzierung vorzunehmen. Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 24.03.2021 der geänderten Planung zugestimmt.

Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird nunmehr eingehalten. Aus den Planunterlagen ist ersichtlich, dass gegenüber der ursprünglichen Planung die Grundflächenzahl (GRZ) von 175,12 m<sup>2</sup> auf 204,26 m<sup>2</sup> erhöht wurde. Im Erdgeschoss ist ein Zimmer und ein überdachter Windfang hinzugekommen. Dadurch überschreitet das Obergeschoss nicht die zulässige  $\frac{3}{4}$  Grundfläche des darunterliegenden Erdgeschosses. Somit entsteht gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) kein 2. Vollgeschoss. Ansonsten hat sich gegenüber der damaligen Planung keine Änderung ergeben.

Planskizzen liegen der Vorlage als Anlage bei.

Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 15.03.2021 dem Befreiungsantrag nicht zugestimmt.

Der Magistrat hat die Angelegenheit in seiner Sitzung am 27.05.2021 beraten und empfiehlt nachfolgende Beschlussfassung:

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt beschließt, der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen, dem Antrag des Eigentümers des Grundstückes Schumannstraße 29 (Flur 4 Nr. 405) im Stadtteil Watzenborn-Steinberg auf Überschreitung der Geschößflächenzahl von 0,4 auf 0,44 zur Aufstockung des Wintergartens zur Errichtung eines Wohnraumes zuzustimmen. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 (2) BauGB wird erteilt.

**Anlagen:** 6