

für die Stadt Nassau

AZ: 3 / 611 / 17

17 DS 16/ 0430

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bau-, Planungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Nassau	öffentlich	
Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Nassau	öffentlich	

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Nassau, Am Burgberg (19 C)
Neubau Wohneinrichtung inkl. Tagesförderstätte****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau einer Wohneinrichtung für 48 Menschen mit Behinderung inkl. Tagesförderstätte in Bergnassau-Scheuern, Am Burgberg (19C), Flur 4, Flurstück 108/23. Der Bauherr beabsichtigt mit dem Neubau auf dem Campusgelände und der Anbindung an die vorhandene Infrastruktur die gesetzlichen Vorgaben u. a. des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) zu erfüllen (z.B. Brandschutzauflagen, Einzelzimmer in geforderter Größe, Barrierefreiheit, etc.) Hierzu zählen auch zukünftige Modernisierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden. Die Anzahl der Bewohner innerhalb des Campus erhöht sich durch die geplante Baumaßnahme nicht, ein Großteil der Bewohner wird umquartiert.

Der Neubau mit einer Breite von 61,50 m und einer Tiefe von 17,00 m wird durch einen mittig angeordneten Baukörper (Tiefe 21,75 m) gegliedert und bildet seitlich abgehend (Ost und West) die Wohnbereiche. Die Gebäudehöhe ergibt sich aus 3 Geschossen und einem zurückversetzten Staffelgeschoss. Das Gebäude wird durch den Flachdachabschluss auf ein minimales Volumen und die geringstmögliche Höhe begrenzt und passt sich mit ca. 14,40 m über Erdgeschossniveau an die Umgebungsbebauung an. Zudem wird durch das flache Dach mit Südausrichtung die Errichtung einer Photovoltaikanlage sowie eine Dachbegrünung möglich.

Der Mitteltrakt nimmt neben dem Treppenhaus, Aufzug, Technik und Nebenräume auch die Büro- und Sozialräume auf. Im Erdgeschoss ist die Tagesförderung mit ca. 400 m² vorgesehen sowie die erste Wohngruppe mit 8 Bewohnerzimmer inkl. gemeinschaftlichem Wohn- und Essbereich mit Küche. Das 1. und 2. Obergeschoss erhalten beidseitig jeweils eine Wohngruppe mit je 8 Bewohnerzimmer inkl.

gemeinschaftlichem Wohn- und Essbereich mit Küche. Das abschließende Staffelgeschoss nimmt die insgesamt 6. Wohngruppe mit 8 Bewohnerzimmer inkl. gemeinschaftlichem Wohn- und Essbereich mit Küche auf. Jeder Gemeinschaftsbereich (Ost- und Westseite) der Wohngruppen erhält stirnseitig einen Balkon mit einer angegliederten Fluchttreppe.

Der Bauherr möchte mit der Bauvoranfrage klären, ob das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung mit den planungsrechtlichen Vorgaben vereinbar ist und ob die Ausführung mit Staffelgeschoss und Flachdach ebenfalls mit der Denkmalpflege vereinbar ist.

Zudem möchte der Bauherr klären, ob der Gebäudestandort den Anforderungen des Hochwasserschutzes entsprechen kann sowie das Gründungskonzept in einer späteren Planungsphase ermittelt und gemeinsam mit der SGD Nord definiert werden kann.

Das Vorhaben liegt im unverplanten Innenbereich der Stadt Nassau, so dass sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach 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 Vorhaben kann zugestimmt werden, da 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.

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Stadt Nassau. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Stadt Nassau als erteilt, wenn nicht bis zum 30. Januar 2023 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Nassau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau einer Wohneinrichtung für 48 Menschen mit Behinderung inkl. Tagesförderstätte in Bergnassau-Scheuern, Am Burgberg (19C), Flur 4, Flurstück 108/23 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister