



## Sitzungsvorlage

TOP 24 – öffentlich – beschließend

<b>Sitzungstag:</b>	<b>26.11.2024</b>		
<b>Gremium:</b>	<b>Gemeinderat</b>		
<b>Fachbereich:</b>	<b>Bauamt</b>	<b>Sitzungsnummer:</b>	<b>Rat/2024/015</b>
<b>Sachbearbeiter/in:</b>	<b>Torben Wiggermann</b>	<b>Vorlagennummer:</b>	<b>2024/208</b>

### **Baugenehmigung - Haus am Wind**

Abweichung von Vorgaben der 1.Änderung des Bebauungsplanes B - Heerenhus (Neuregelung Höhe baulicher Anlagen)

#### Sachvortrag:

Beschlussvorlage zur Umnutzung und zum Neubau des „Hauses am Wind“ als Personalhaus

Gegenstand: Umnutzung und Neubau des Gebäudes „Haus am Wind“ in ein Personalhaus unter Berücksichtigung der geltenden Vorgaben des Bebauungsplans und notwendiger Abweichungen hinsichtlich der maximal erlaubten Fertigfußbodenhöhe.

#### Begründung und Sachverhalt:

Das Projektteam Flatau Architekten hat in Zusammenarbeit mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO) die Umnutzung des bestehenden Gebäudes „Haus am Wind“ zu einem Personalhaus beantragt. Nach eingehender Prüfung und umfangreicher Begutachtung des Altbestands wurde festgestellt, dass erhebliche Mängel an der Bausubstanz bestehen. Die Schäden sind so weitreichend, dass eine nachhaltige Sanierung der bestehenden Bausubstanz als nicht möglich erachtet wird.

Aufgrund dieser Befunde wurde entschieden, das bestehende Gebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Der Neubau soll dabei sowohl in seiner äußeren Erscheinung als auch in seiner Bauqualität dem Altbau entsprechen und dessen charakteristisches Erscheinungsbild bewahren. Hierbei ist zu beachten, dass der Neubau auf dem Grundstück im Einklang mit den baulichen Anforderungen des Bebauungsplans B errichtet werden soll.

#### 1. Einreichung des Bauantrags:

Ein entsprechender Bauantrag für den Neubau wurde fristgerecht bei der zuständigen Behörde eingereicht. In diesem Zusammenhang wird um eine wohlwollende Prüfung und Unterstützung gebeten, insbesondere um eine sorgfältige interne Abstimmung des Bauvorhabens. Diese Abstimmung ist erforderlich, da das Vorhaben eine Ausnahme hinsichtlich der Bebauungsplanvorgaben erfordert. Konkret geht es um eine Abweichung von der maximal zulässigen Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF).

#### 2. Notwendigkeit der Abweichung und Abweichungsantrag:

Gemäß der ersten Satzung des Bebauungsplans B darf die Oberkante des Fertigfußbodens maximal 40 cm über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen. Der eingereichte Bauantrag musste jedoch abgelehnt werden, da die geplante Oberkante des Fertigfußbodens diese Höhe überschreitet. Das bestehende Gebäude „Haus am Wind“ liegt bereits deutlich über dieser Grenze, was darauf zurückzuführen ist, dass der Bebauungsplan erst nach Errichtung des Altbaus in seiner aktuellen Form aufgestellt wurde.

Um den geplanten Neubau an den Bestand anzupassen und die Höhenverhältnisse vor Ort zu berücksichtigen, wurde ein Abweichungsantrag beim Kreis Wittmund eingereicht, der sich aktuell in der Prüfung befindet.

### 3. Einhaltung weiterer Vorgaben und geplante Anpassungen

Das Neubauprojekt hält sich ausdrücklich an die Vorgaben des Bebauungsplans B. So wurde im aktuellen Entwurf die maximale Firsthöhe des Neubaus berücksichtigt, die 10,00 m nicht überschreiten darf. Laut der eingereichten Schnittzeichnung (siehe Anlage) beträgt die Firsthöhe des geplanten Gebäudes 9,86 m und entspricht somit den Vorgaben.

Gleichzeitig ist aus der Schnittzeichnung ersichtlich, dass Anpassungen in der Höhenabwicklung des Gebäudes erforderlich sind, um die Abweichung der Fertigfußbodenhöhe bestmöglich auszugleichen. Sollte der Neubau tiefer ins Gelände eingebracht werden, wäre die resultierende Kellerhöhe jedoch auf lediglich 1,20 m bis 1,40 m beschränkt, was die Nutzbarkeit des Kellergeschosses signifikant einschränken würde.

### 4. Telefonische Rückmeldung des Kreis Wittmund und Erörterung weiterer Schritte:

Am 30. September 2024 wurde das Projektteam telefonisch vom Kreis Wittmund darüber in Kenntnis gesetzt, dass das Neubauvorhaben in seiner aktuellen Planung gegen die Vorgaben des Bebauungsplans B verstoßen könnte, da die OKFF die maximal erlaubte Höhe von 40 cm überschreitet. Vor dem Hintergrund, dass das Altgebäude bereits eine höhere Oberkante aufweist, wird gebeten, den Neubau unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und des bestehenden Geländeniveaus wohlwollend zu prüfen und zu unterstützen.

Das Projektteam bittet das Bauamt und die zuständigen Gremien der Gemeinde Langeoog um die wohlwollende Begleitung des Anliegens, das Gebäude „Haus am Wind“ in der exakten Höhe des Altbaus neu zu errichten und dabei eine Eingrabung zu vermeiden, um die volle Kellerhöhe zu erhalten. Zudem wird die Gemeinde gebeten, dem Landkreis Wittmund zu signalisieren, dass bei der Antragsprüfung für das Bauvorhaben eine Abweichung von der im Bebauungsplan festgelegten maximalen Oberkante des Fertigfußbodens unterstützt wird.

### Beschlussempfehlung:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,  
der Rat beschließt,

- a) Der Abweichung von der 1. Änderung des Bebauungsplanes stattzugeben.

Langeoog, den 18.11.2024

### Anlagen:

22-33\_A-3-1-201\_241001\_Nachweis Textl.  
Festsetzung.pdf

**Legende**

BALUEN IM BESTAND



Bestand



Neubau



Abbruch

**Nachweis Textl. Festsetzung**

Projekt-Nr.

**22-33**

Plan-Nr.

**A-3-1-201**

Aktenzeichen

Maßstab

**1:100**

Kürzel

ed

Datum

**01.10.2024**

Projekt

Haus am Wind Langeoog

Willrath-Dreesen-Straße 27  
26465 Langeoog

Bauherr

Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Hannover e.V.

Körtingsdorfer Weg 8  
30455 Hannover

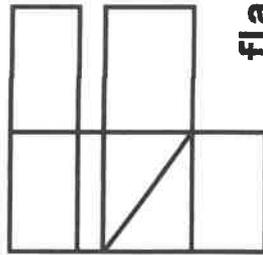
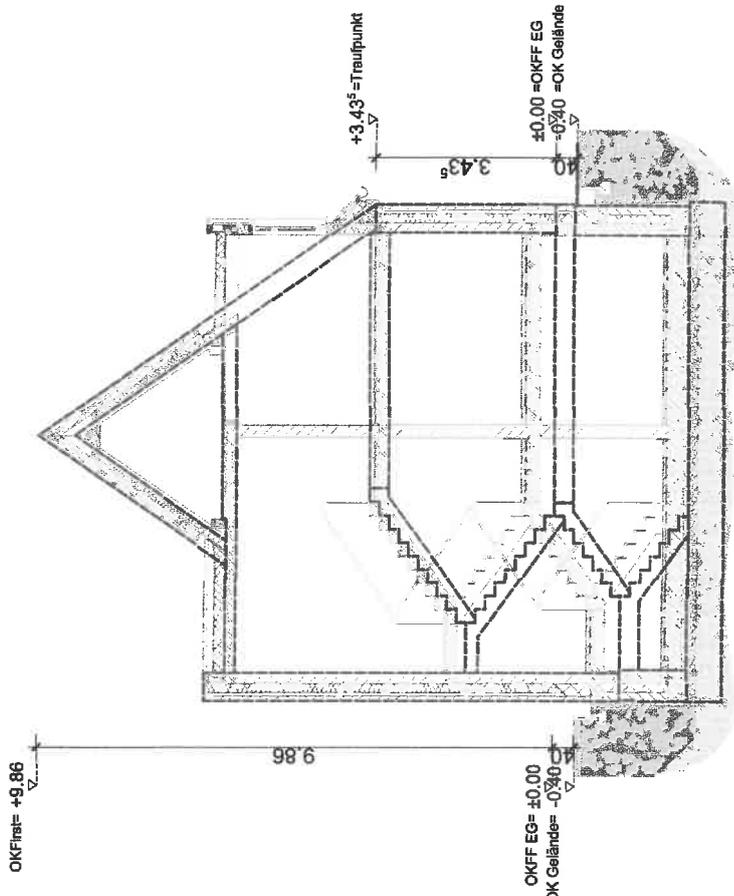
Planinhalt

**Personalhaus Haus am Wind**

**Nachweis Textl. Festsetzung**

Unterschrift Bauherr

Unterschrift Architekt



Flatau Architekten  
PartG mbB Architekt  
& Beratender Ingenieur

Karlstraße 5 · 49074 Osnabrück  
Tel 0541 33 50 -99 · Fax -989  
www.flatauarchitekten.de  
zentrale@flatauarchitekten.de

**flatau architekten**

