


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Volmerswerther Straße 445d – Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

| Gremium | Sitzungsdatum | Beratungsqualität |
|---------------------|---------------|-------------------|
| Bezirksvertretung 3 | 13.05.2025 | Entscheidung |

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die erforderlichen Befreiungen.

Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich der Geschossigkeit und des Überschreitens der überbaubaren Fläche.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Text Bebauungsplans WA 35 für den Stadtbezirk 3. Dieser wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 1 beurteilt. Der Bebauungsplan setzt unter anderem ein Allgemeines Wohngebiet, eine III-Geschossigkeit und eine Bautiefe von 14,0 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, fest.

Zurzeit befinden sich auf dem Grundstück Stellplätze und Gewächshäuser. Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Wohngebäude. Nördlich anschließend beginnt der Außenbereich.

Geplant ist die Errichtung eines IV-geschossigen Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten, welches mit einer Tiefgarage unterbaut werden soll.

Um das Bauvorhaben genehmigen zu können, ist die Erteilung der folgenden Befreiungen erforderlich:

Die Geschossigkeit wird um ein Geschoss überschritten.

Der Baukörper befindet sich vollständig außerhalb der überbaubaren Fläche.

Aufgrund der Grundstücksgröße von mehr als 1000 m² fällt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Aufgrund der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans seit 1984 ist hinsichtlich der Geschossigkeit die Bauordnung aus 1970 maßgeblich. Gemäß § 2 BauO NRW 1970 ist ein Geschoss ein Vollgeschoss, wenn es eine lichte Höhe von mehr als 1,80 m unterhalb der Traufoberkante hat. Nach heutiger Bauordnung (BauO NRW 2018) wäre das geplante Staffelgeschoss nicht als Vollgeschoss zu werten, da die Fläche mit einer lichten Höhe von mehr als 2,30 m weniger als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat (§ 2 Abs. 6 S. 2 BauO NRW 2018). Befreiungen zur Geschossigkeit sind in der näheren Umgebung bereits erteilt worden.

Die überbaubare Grundstücksfläche befindet sich vor Kopf der Stichstrasse und ist nach hinten mit der festgesetzten Bautiefe von 14,0 m definiert. Eine Bebauung an dieser Stelle würde der Möglichkeit, die Stichstrasse als Erschließungsstrasse für eine zukünftige Bebauung nach Norden weiterzuentwickeln, entgegenstehen. Um diese Möglichkeit nicht auszuschliessen, wird das geplante Gebäude ausserhalb der überbaubaren Fläche in der Flucht der bereits auf den südlich angrenzenden Flurstücken genehmigten Wohngebäuden geplant.

Die Verwaltung hat gegen die Erteilung der erforderlichen Befreiungen keine Bedenken.

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Anlagen:

Katasterauszug
Luftbild
Lageplan
Grundriss Kellergeschoss
Grundriss Erdgeschoss
Schnitte
Ansichten
Fotos Nachbarbebauung