



öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauantrag, Niederrheinstraße 208, 208a - Neubau eines Mehrfamilienhauses

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 5	31.08.2021	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der beantragten Befreiung von der festgesetzten Fluchtlinie und der Baugenehmigung.

### Sachdarstellung:

Das Grundstück Niederrheinstraße 208,208a liegt im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 5183/10 aus dem Jahre 1934, der eine straßenseitige Baufluchtlinie festsetzt. Diese Fluchtlinie kommt nach heutiger Terminologie der Baunutzungsverordnung einer Baugrenze gleich. Mangels weiterer Festsetzungen erfolgt die weitere planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben insbesondere zulässig, wenn es sich in die nähere Umgebung einfügt.

Geplant ist die Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses in offener Bauweise. Das Wohnhaus verfügt über eine Höhe von 9,75 m bei einer Bebauungstiefe von ca. 30 m und wird mit einem Flachdach ausgeführt. In der Tiefgarage entstehen 9 Stellplätze, ein weiterer wird als barrierefreier Stellplatz vor der festgesetzten Baufluchtlinie hergestellt.

### Begründung:

Die beabsichtigte Wohnnutzung wurde bereits im Bestand ausgeübt und findet sich u.a. in der näheren Umgebung wieder.

Gegen die beantragte Befreiung zur Überschreitung der Baufluchtlinie für die Errichtung eines behindertengerechten Stellplatzes bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken. Auf den benachbarten Grundstücken befinden sich ebenfalls bereits

Stellplätze im Vorgarten.

Das geplante bauliche Maß entspricht dem der näheren Umgebung. Für die Betrachtung nach § 34 BauGB wurde das Geviert von der Niederrheinstraße über Im Lohauer Feld bis zur Straße Im Grund herangezogen. Die Gebäude Niederrheinstraße 228 und 238 verfügen über eine vergleichbare Bautiefe, die Gebäudehöhe des Baukörpers Niederrheinstraße 196 wird um 1,70m unterschritten. Das Vorhaben nimmt somit das vorhandene bauliche Maß auf und fügt sich in die Bestandsbebauung ein.

**Nachrichtlich:**

Die erforderlichen 10 Kfz-Stellplätze sowie 20 Fahrradstellplätze werden in der Tiefgarage sowie auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Realisierung des Vorhabens erfordert die Fällung von drei satzungsgeschützten Bäumen. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen erfolgen in enger Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt. Ausgleichend werden u.a. das oberste Geschoss und die nicht überbauten Flächen begrünt.

**Anlagen:**

Katasterplan  
FLP- 5183/10  
Luftbild  
Lageplan  
Kataster Bautiefen  
Ansichten  
Straßenabwicklung