

 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage, Linienstraße 92 – Errichtung eines Mehrfamilienhauses

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 3	13.05.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung der Bauvoranfrage.

Sachdarstellung:

Das geplante Bauvorhaben Linienstraße 92a liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 5575/006 (Fluchtlinienplan).

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit vier Mehrfamilienhäuser sowie sechs Garagen, in denen notwendige Stellplätze für die bestehende Wohnbebauung nachgewiesen werden.

Geplant ist der Rückbau der bestehenden Garagen sowie die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt zehn Wohneinheiten.

Planungsrechtlich ist das Bauvorhaben nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Im Hinblick auf die Art der Nutzung ist hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorzufinden. Ein Vorhaben ist hier zulässig, wenn es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und die geplante Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig ist.

Begründung:

Die Errichtung eines Wohngebäudes ist im faktisch vorliegenden Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Für das Bauvorhaben Linienstraße 92a ist eine Firsthöhe von 18,49 m geplant. Diese orientiert sich am Gebäude der Linienstraße 102 mit einer Höhe von 20,51 m. Die Traufhöhe des Neubaus liegt bei 13,61 m und orientiert sich am Gebäude Linienstraße 102 mit 14,80 m.

Der gegenständliche Blockrand ist größtenteils durch eine geschlossene Bauweise geprägt, die durch das Bauvorhaben in süd-östlicher Richtung eingehalten wird. Nord-östlich ist das Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbarhaus der Linienstraße 92 geplant. Dieser Grenzabstand ist aufgrund der bereits vorhandenen Bestandsbebauung erforderlich.

Die geplante Bautiefe von ca. 10,34 m wird von dem direkt angrenzenden Gebäude der Linienstraße 94 aufgenommen.

Somit fügt sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein und die Erschließung erfolgt über die Linienstraße.

Die Verwaltung hat keine Bedenken hinsichtlich der Genehmigung der Bauvoranfrage.

Nachrichtlich:

Durch das geplante Bauvorhaben ist die Fällung von zwei satzungsgeschützten Bäumen erforderlich. Die Fällgenehmigung ist Teil des weiteren Genehmigungsverfahrens. Die nicht überbaute Fläche des Grundstücks ist im Bestand bereits begrünt.

Es müssen 11 notwendige PKW-Stellplätze nachgewiesen werden.

Davon entfallen 5 Stellplätze auf das geplante Bauvorhaben und 6 Stellplätze auf den bestehenden Bestand in den Garagen.

6 Stellplätze werden in Garagen und 3 Stellplätze werden auf dem Grundstück selbst nachgewiesen werden. 2 weitere Stellplätze werden durch die Herstellung zusätzlicher Fahrradabstellplätze ersetzt.

Anlagen:

Katasterauszug
Luftbild
Lageplan
Grundriss Erdgeschoss
Grundriss Obergeschosse
Schnittzeichnung
Straßenabwicklung