


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage, Kalkumer Straße 78 – Errichtung eines Wohnhauses mit 9 Parteien und Stellplätzen

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 6	21.05.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung der Bauvoranfrage.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Kalkumer Straße 78 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 5481/18, der bis auf Fluchtlinien – aus heutiger Sicht Baulinien – und einen zu begrünenden Vorgarten keine weiteren Festsetzungen trifft. Die Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Das Bauvorhaben wird bauplanungsrechtlich daher nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt.

Das bestehende Mehrfamilienhaus an der Kalkumerstraße 78 soll zur Gartenseite hin mit einem III-geschossigen Flachdachriegel mit 9 Wohneinheiten angebaut werden.

Eine Erschließung mit Zufahrt zu Garagen im Hinterhof existiert bereits. Die bestehenden Garagen sollen abgerissen und durch 7 offene Stellplätze ersetzt werden.

Um den Versiegelungsgrad von ca. 75 % zu verbessern, soll das Flachdach des geplanten Riegels intensiv begrünt werden. An der westlichen Grundstücksgrenze soll eine Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen zusätzlich begrünt werden.

Aufgrund der Grundstücksgröße von über 1000 m² und der Bebauung im

Hintergelände, fällt die Entscheidung über die Genehmigung der Bauvoranfrage in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

Die nähere Umgebung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) bewertet, weshalb die geplante Wohnnutzung zulässig ist.

Mit einer Bautiefe von ca. 38,70 m bleibt das Vorhaben unterhalb der Bautiefe der Bebauung auf dem Grundstück Oldenburger Straße 14 mit etwa 48 m sowie der geplanten Bebauung auf dem Grundstück Kalkumer Straße 70 (BV6/085/2023) mit 48,45 m.

Die geplante Attikahöhe von ca. 9,06 m liegt unterhalb der Firsthöhe des straßenseitigen Riegels mit ca. 13,19 m sowie auch unterhalb der Gebäudehöhen der Gebäude Segeberger Weg 1 bis 9 mit etwa 12,80 m.

Die geplante Grundfläche von insgesamt 473 m² unterschreitet die Gesamtgrundflächen auf den Grundstücken Segeberger Weg 1 bis 9 und Oldenburger Weg 16 bis 24 (etwa 1800 m²) sowie die geplanten Grundflächen auf dem Grundstück Kalkumer Straße 70 (etwa 2200 m²) deutlich.

Die Erschließung ist über die bestehende Zufahrt von der Kalkumer Straße gesichert.

Die Verwaltung hat daher keine Bedenken gegen die Erteilung der Baugenehmigung.

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Anlagen:

Katasterauszug
Luftbild
Fluchtlinienplan
Luftbild Fluchtlinie
Lageplan
Ansicht Nord
Ansicht Ost
Ansicht Süd
Schnitt
Beschlussvorlage Kalkumer Straße 70