


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Augustastraße 35, 35a, 35b, 35c – Neubau von 13 öffentlich geförderten Wohneinheiten

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 1	23.05.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der Baugenehmigung sowie die Ablösung von Stellplätzen im Anwohnerparkbereich.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Augustastraße 35, 35a, 35b, 35c liegt im unbeplanten Innenbereich. Das Bauvorhaben wird bauplanungsrechtlich daher nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Geplant ist der Abbruch des Bestandshauses sowie der Neubau eines Mehrfamilienhauses, welches sich bis in den Blockinnenbereich ausdehnt. 13 öffentlich geförderte Wohneinheiten sollen entstehen.

Im vorderen Bereich ist ein V-geschossiger Baukörper und im rückwärtigen Bereich eine I- bis III-geschossige Bebauung geplant. Die Dachflächen sollen intensiv begrünt und die Fahrradstellplätze wasseraufnahmefähig hergestellt werden. Zudem sollen die 8 notwendigen PKW-Stellplätze vollständig abgelöst werden, da auf dem Baugrundstück keine Möglichkeit besteht Parkplätze zu errichten.

Aufgrund der Bebauung im Hintergelände und der Ablösung von 8 Stellplätzen im

Anwohnerparkbereich fällt der Beschluss über die Erteilung des Bauvorbescheids in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

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

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Wohnungsbauten im Vorderbereich sowie Wohn- und Gewerbeeinheiten im rückwärtigen Bereich. Das Bauvorhaben fügt sich mit seiner Wohnnutzung in die nähere Umgebung ein.

Die Firsthöhe des geplanten Vordergebäudes ist mit 21,14 m genauso hoch wie die Firsthöhe der Augustastraße 33. Die geplante Traufhöhe liegt mit 15,01 m knapp unterhalb der Traufhöhe der Augustastraße 33 mit 15,18 m.

Die Attikahöhe des III-geschossigen rückwärtigen Anbaues beträgt 8,68 m und ist niedriger als die angrenzenden Bauteile auf den Nachbargrundstücken mit 12,42 m.

Das geplante rückwärtige I-geschossige Wohnhaus hat eine Attikahöhe von 3,80 m und ist fast so hoch wie die angrenzende Nachbarbebauung mit 3,70 m.

Im Bereich der Straßenrandbebauung herrscht die geschlossene Bauweise. Der Blockinnenbereich ist sowohl durch die offene als auch die geschlossene Bauweise geprägt.

Im rückwärtigen Bereich knüpft der Baukörper an die geschlossene Bestandssituation der Nachbarbebauung an. Lediglich zum Grundstück Augustastraße 37 wird nicht vollständig an der Grenze gebaut. Hier springt der Baukörper zurück. Diese Situation wird abstandsflächenrechtlich über eine Baulast gesichert.

Mit einer Bebauungstiefe von 47 m orientiert sich das Vorhaben an den Häusern Augustastraße 25 und 31, die eine Bebauungstiefe von mehr als ca. 60 m aufweisen.

Die Erschließung erfolgt über die Augustastraße und ist somit gesichert.

Das Bauvorhaben ist zentral gelegen und im umliegenden Bereich ist eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vorhanden.

Die Verwaltung hat keine Bedenken gegen die Erteilung der Baugenehmigung sowie die Ablösung der Stellplätze im Anwohnerparkbereich.

Nachrichtlich:

Für das Bauvorhaben werden keine satzungsgeschützten Bäume gefällt.

Die notwendigen Fahrradstellplätze werden nachgewiesen.

Anlagen:

Katasterauszug

Luftbild

Lageplan

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss 1. Obergeschoss

Grundriss 3. Obergeschoss

Ansichten

Schnitt

Ansicht Ost

Aufsicht

Bestandsfotos Hof 1

Bestandsfotos Hof 2

Bestandsfotos Vorderhaus