


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauvoranfrage, Hammer Dorfstraße 89 – öffentlich gefördertes Wohnen und Lebensmitteleinzelhandel

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 3	24.06.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung der erforderlichen Befreiung und die Genehmigung der Bauvoranfrage.

Eine Befreiung ist erforderlich hinsichtlich des Überschreitens einer Fluchtlinie.

Die Beteiligung der Bezirksvertretung ist erforderlich, da das Bauvolumen größer 7.000 m<sup>3</sup> und das Grundstück größer 1.000 m<sup>2</sup> ist.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans 5275/003. In diesem wird unter anderem eine Fluchtlinie festgesetzt, die als Baugrenze beurteilt wird. Darüber hinaus wird das Vorhaben nach § 34 Absatz 2 beurteilt. Die Umgebungsbebauung wird hierbei als Allgemeines Wohngebiet (WA) beurteilt. Das Vorhaben muss über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus daher nach Art der Nutzung zulässig sein und sich in die nähere Umgebung einfügen.

Geplant ist die Errichtung eines III – IV geschossigen Gebäudekomplexes mit einem der Versorgung des Gebiets dienenden Lebensmitteleinzelhandel im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen. Die Blockrandbebauung ist straßenbegleitend geplant und schließt grenzständig an das Gebäude Hammer Dorfstraße 87 an.

Im rückwärtigen Bereich wird die offene Bauweise der angrenzenden Flurstücke

übernommen. Insgesamt sollen rund 1600 m<sup>2</sup> Wohnfläche für voraussichtlich 30 geförderte Wohnungen entstehen. Die Ladenfläche ist kleiner als 800 m<sup>2</sup>. Die erforderlichen Spielplatzflächen sollen auf der begrünten Dachfläche im 1.OG errichtet werden.

### **Begründung:**

Die beantragte Befreiung ermöglicht die Überschreitung der Fluchtlinie entlang der Straße Am Kuhtor um bis zu 2,50 m und die Errichtung einer Blockrandbebauung an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Gegen die Erteilung der Befreiung bestehen keine Bedenken.

Der nördliche Bereich der Straße Am Kuhtor ist vollständig unbebaut. Durch das Vorhaben wird die Straßenflucht erstmalig definiert. Dadurch wird das planerische Ziel einer einheitlichen Straßenflucht trotz der Befreiung erfüllt und das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar.

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist das Vorhaben mit Wohnen und dem Einzelhandel planungsrechtlich zulässig. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich das Vorhaben an den angrenzenden Grundstücken, fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und die Erschließung ist gesichert.

Die Höhen der Bebauung an der Hammer Dorfstr. 81 mit einer Firsthöhe von 21,86 m und einer Traufhöhe von 14,15 m werden mit der geplanten Firsthöhe von 18,65 m und der Traufhöhe von 13,23 m unterschritten. Die überbaubare Grundstücksfläche mit der rückwärtigen Parkplatz-/Garagennutzungen entspricht der Hammer Dorfstr.

Die geschlossene Bauweise im Blockrand, sowie die offene Bauweise im rückwärtigen Bereich wird übernommen.

### **Anlagen:**

Auszug Liegenschaftskataster  
Auszug Liegenschaftskataster 1-2000  
Luftbild  
Luftbild 1-2000  
Lageplan  
Grünplan  
Schnitt AA  
Schnitt BB  
Ansicht Straße  
Umgebung Am Kuhtor  
Umgebung Hammer Dorfstraße