


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, In der Hött 11 – Neubau eines Mehrfamilienhauses

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 3	24.06.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die erforderlichen Befreiungen.

Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich des Überschreitens der GRZ, der Bauweise sowie für das Überschreiten der festgesetzten Bautiefe.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich teilweise im Bereich des Text-Bebauungsplan des Stadtbezirks 3. Dieser setzt unter anderem eine geschlossene Bauweise, eine GRZ von 0,4 und eine Bautiefe von 13 m fest. Ein weiterer Teil des Grundstücks liegt außerhalb dieses Plans. Aufgrund der umliegenden Bebauung ist dieser Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten. Das Gebäude wird in ökologisch nachhaltiger Holzelementbauweise errichtet. Das gesamte Dach soll extensiv begrünt werden und mit einer PV-Anlage ausgestattet werden.

Das Wohngebäude, im direkten Umfeld der St. Bonifatius Kirche, ist vornehmlich für ältere Bewohner gedacht. Anstelle von Kinderspielflächen werden für die Bewohner Begegnungsflächen im Außenbereich geplant.

Für das Bauvorhaben sind die folgenden Befreiungen erforderlich.

Der Nachweis der GRZ von 0,53 ist nur für den Teil des Grundstücks nachgewiesen, welcher im Geltungsbereich des Text-B-Plans liegt. Der Großteil des

Baugrundstückes befindet sich um unbeplanten Innenbereich und bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt.

Das Bauvorhaben ist in offener Bauweise geplant.

Die Bautiefe beträgt in etwa 41 m ausgehend von der Fluchtlinie an der Fleher Straße.

Aufgrund der Grundstücksgröße von mehr als 1000 m² und der Bebauung im rückwärtigen Bereich fällt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen und des Vorhabens in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Hinsichtlich des erforderlichen Befreiungen befindet sich das geplante Mehrfamilienhaus nur teilweise innerhalb des Bebauungsplans. Der größte Teil ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Überschreitung der GRZ betrifft ausschließlich den Teil innerhalb des Bebauungsplans. Für das Gesamtvorhaben würde diese eingehalten werden.

Hinsichtlich der Bauweise, weist der Bestand im Umfeld eine nicht durchgehende, geschlossene Bebauung auf. Durch den Bezug zur Straße „In der Hött“ und den Bestandsgebäuden der Kirche, des Gemeindezentrums und den Wohngebäuden 27 – 31, die eine offene Bauweise besitzen, bestehen keine Bedenken gegen die geplante offene Bauweise.

Hinsichtlich der Bebauungstiefe befindet sich das Vorhaben in zweiter Reihe zur Fleher Straße. Die Verortung und der städtebauliche Bezug sind geprägt durch die Stichstraße „In der Hött“, die nicht mehr im Bereich des Bebauungsplans liegen. Daher ist die Überschreitung der Bautiefe unbedenklich.

Die Verwaltung hat daher gegen die Erteilungen der erforderlichen Befreiungen keine Bedenken.

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Für das Vorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Anlagen:

Katasterauszug
Luftbild
Lageplan
Außenanlagen
Grünflächennachweis
Grundriss EG
Grundriss 1.OG
Grundriss 2.OG
Schnitt
Visualisierung
Ansichten