



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Hammer Dorfstraße 10 – Errichtung eines Mehrfamilienhauses (10 WE) mit Tiefgarage

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 und Ausnahmen. Befreiungen sind erforderlich für Überschreitungen der Baulinie, der Baugrenze und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Errichtung entgegen der vorgegebenen Firstrichtung.

Eine Ausnahme ist erforderlich für die Errichtung der Tiefgarage, die zum Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Hammer Dorfstraße 10 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 5275/016 und wird somit planungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Die GRZ wird mit 0,4, die GFZ mit 1,0 und die Geschossigkeit mit III-geschossig vorgegeben. Die geschlossene Bauweise ist vorgeschrieben und die festgesetzte Firstrichtung beträgt 90° zur Straße.

Geplant ist der Neubau eines III-geschossigen Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

Folgende Befreiungen sind erforderlich:

Die an der Straßenfront liegende Baulinie wird durch den Baukörper teilweise überschritten.

Die rückwärtige und seitliche Baugrenze wird durch den Baukörper sowie die Balkone teilweise überschritten.

Entgegen der festgesetzten Firstrichtung von 90° zur Straße wird die Firstrichtung parallel zur Straße errichtet.

Zudem ist eine Ausnahme erforderlich, da die Tiefgarage und die Zufahrt zum Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Auf dem Baugrundstück wurde bereits eine Baugenehmigung für den Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern, einer Großtagespflege und einer Tiefgarage (21-BA-2352/20) am 27.10.2022 erteilt. Im Vorfeld dieses Baugenehmigungsverfahrens wurde bereits eine Bauvoranfrage gestellt und die Bezirksvertretung am 17.09.2019 beteiligt. Den erforderlichen Befreiungen wurde, mit Ausnahme der Firstrichtung, am 10.10.2019 zugestimmt.

Aufgrund der Grundstücksgröße von über 1000 m² fällt die Erteilung der erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Hinsichtlich der Baugrenzen ergeben sich geringe Überschreitungen an der Gebäudeseite durch den Baukörper und an der Gebäuderückseite durch geplante Balkone.

Die geplante Firstrichtung orientiert sich an der bestehenden Bebauung, wodurch ein einheitliches Straßenbild erhalten werden kann.

Durch die Überschreitung der GFZ wird bei Einhaltung der zulässigen Geschosshöhe und GRZ mehr Wohnraum geschaffen.

Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich diese nicht am Grenzverlauf. Eine Tiefgarage kann aufgrund des Verlaufs der Baugrenze nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nutzbar errichtet werden. Um die Parksituation zu entschärfen und ausreichend Stellplätze zu gewährleisten, ist eine Tiefgarage erforderlich.

Nachrichtlich:

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden. Die notwendigen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Anlagen:

Katasterauszug
Luftbild
Auszug Bebauungsplan
Lageplan
Grundriss Kellergeschoss Tiefgarage
Grundriss Erdgeschoss
Grundriss 1. Obergeschoss
Grundriss 2. Obergeschoss
Grundriss Dachgeschoss
Grundriss Spitzboden
Schnitt 1-1/ Schnitt 4-4
Schnitt 2-2
Ansicht Nord

Ansicht Ost
Ansicht Süd
Ansicht West