


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauantrag Alter Markt 5  
- Nachträgliche Genehmigung der vorgenommenen baulichen Änderungen -

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 7	24.06.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen. Befreiungen sowie eine Ausnahme sind erforderlich für das Überschreiten der Baugrenzen.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr: 6078/39. Der Bebauungsplan setzt unter anderem durch Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Zudem befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung. Direkt angrenzend befinden sich die Baudenkmäler Gericusplatz 21-28.

Das Grundstück ist mit einem straßenseitigen Zweifamilienhaus und einem rückwärtigen Einfamilienhaus und einer gemeinsamen Tiefgarage bebaut, die an beide Häuser angeschlossen ist.

Im Zuge der Baumaßnahme wurden Änderungen vorgenommen, die nun nachträglich genehmigt werden sollen. Die Terrasse hinter dem Pool wurde um 4 m verlängert und mit einem Abstellraum im Untergeschoss unterbaut. Am Vorderhaus sind rückwärtig im Obergeschoss und Dachgeschoss zwei Balkone und eine Spindeltreppe errichtet worden.

Für die Änderungen sind die folgenden Befreiungen und Ausnahmen erforderlich:

Der rückwärtige Balkon im 1. Obergeschoss des Vorderhauses und die Spindeltreppe überschreiten die Baugrenze auf einer Breite von 7 m um bis zu 3,50 m. Hierfür müssen Befreiungen erteilt werden.

Die Terrassenverlängerung befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Hierfür muss eine Ausnahme gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 zugelassen werden.

Aufgrund der Grundstücksfläche von mehr als 1000 m<sup>2</sup> fallen die Genehmigungen der erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

### **Begründung:**

Die rückwärtigen Balkone und die Spindeltreppe befinden sich zwischen den festgesetzten Baufenstern und oberhalb der vorhandenen Terrasse beziehungsweise der Tiefgarage. Die GRZ und GFZ bleiben unverändert. Die Überschreitung ist daher städtebaulich vertretbar.

Die unterirdische Tiefgarage, die Terrasse hinter dem bestehenden Wohnhaus und der Pool wurden bereits genehmigt. Sie waren als bauliche Nebenanlagen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans als Ausnahmen außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie halten ausreichend Abstand zum vorhandenen Baumbestand und zum Gewässerschutzraum des Pillebachs ein. Aus denselben Gründen sind sowohl die Verlängerung der Terrasse als auch die Unterbauung mit einem Abstellraum im Untergeschoss als Ausnahmen zulässig.

Die Verwaltung hat daher gegen die Erteilung der erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen keine Bedenken.

### **Nachrichtlich:**

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

### **Anlagen:**

Katasterauszug  
Luftbild  
Ausschnitt Bebauungsplan  
Lageplan  
Außenanlagenplan  
Hofansicht Vorderhaus  
Schnitt Tiefgarage, Terrasse