



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage, Behrenstraße 5
– Umbau und Erweiterung mit Nutzungsänderung einer Kfz-Werkstatt zu einem Wohngebäude zur Kurzzeitvermietung

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 2	01.07.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der Baugenehmigung.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Behrenstraße 5 liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 5677/018 – der straßenseitig eine Fluchtlinie festsetzt – und wird bauplanungsrechtlich daher nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB bewertet. Demnach ist ein Bauvorhaben dann 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. Das Bauvorhaben liegt darüber hinaus im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für den Stadtbezirk 2.

Beantragt ist die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der gewerblichen Wohnnutzung mit insgesamt 11 Gastbetten durch Umbau, Teilabbruch (Hallenteile im EG und gesamtes OG), Erweiterung und Nutzungsänderung im Erdgeschossbereich sowie die Änderung bzw. neu Errichtung des 1. Obergeschosses im rückwärtigen Bereich. Die neu geschaffenen Wohnungen sollen als möblierte Wohnunterkünfte tageweise vermietet werden und stellen mit einer maximalen Mietdauer von 6 Monaten keinen Lebensmittelpunkt mit selbstständiger Haushaltsführung dar. Der Zugang wird digital gesteuert. Eine Rezeption oder Bewirtung ist nicht geplant.

Auf dem Grundstück befindet sich aktuell im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung, die aufgegeben werden soll.

Aufgrund der Bebauung im Hintergelände und der Erhaltungssatzung fällt die Entscheidung über die Erteilung der Baugenehmigung in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung liegt in der näheren Umgebung eine Gemengelage vor. Es lassen sich neben der vorrangig durch Wohnnutzung geprägten Bebauung auch gewerbliche Nutzungen wie ein Fahrzeugpflegebetrieb (An der Icklack 16), eine Schreinerei (Behrenstraße 14) oder gastronomische Betriebe (Alberstraße 113 und An der Icklack 2) finden. Das Bauvorhaben fügt sich mit seiner gewerblichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Die geplante Errichtung des 1. Obergeschosses hat eine maximale Höhe (Attika) von 6,0 m. In unmittelbarer Umgebung auf dem angrenzenden Grundstück im Blockinnenbereich befindet sich die Bebauung Albertstraße 98a-e/ An der Icklack 8-14 Gebäude mit einer Höhe von 10,89 m (First der Alberstraße 98a-d). Daher bestehen keine Bedenken bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung.

Im Blockrandbereich wird die geschlossene Bauweise nicht verändert. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird die Bebauung, wie durch die Nachbargrundstücke Behrenstraße 3 und 7 vorgegeben, geschlossen an die Grenze herangeführt. Gleichzeitig wird durch die Innenhofstruktur eine ausreichende Beleuchtung sichergestellt.

Das Grundstück ist derzeit im Erdgeschoss vollständig überbaut, die geplante Bebauung sieht eine teilweise Entsiegelung vor. In der näheren Umgebung findet sich bereits Bebauung entlang der gesamten seitlichen Grundstücksgrenze, das heißt die Bebauungstiefe entspricht der Grundstückstiefe. Bedenken bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche bestehen daher nicht.

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein.

Die Erschließung erfolgt über die Behrenstraße und ist somit gesichert.

Hinsichtlich des Abbruchs der Halle bzw. Hallenteilen innerhalb der Erhaltungssatzung bestehen keine Bedenken, da diese im Blockinneren keine prägende Wirkung auf das Ortsbild hat.

Die Verwaltung hat daher keine Bedenken gegen die Erteilung des Vorbescheids.

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Anlagen:

Katasterauszug
Luftbild
Lageplan
Grundrisse
Schnitte