


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Malmedyer Straße 15, 17, 19, 21, 23 – Neubau von 5 Mehrfamilienhäusern

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 4	25.06.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der erforderlichen Befreiungen.

Befreiungen sind erforderlich von den Baugrenzen, der Geschossigkeit, der GFZ und der Dachform.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Malmedyer Straße 15, 17, 19, 21, 23 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 4876/06 und wird bauplanungsrechtlich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Für den Planungsbereich ist ein allgemeines Wohngebiet in offener, (maximal) viergeschossiger Bauweise, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,1 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Als Dachneigung wird ein Winkel von 31 Grad festgesetzt.

Geplant ist die Errichtung von fünf V-geschossigen Mehrfamilienhäusern (Punkthäuser) mit je 16 Wohnungen. Davon sollen je 14 öffentlich-gefördert werden. Insgesamt entstehen 80 Wohnungen, davon 70 öffentlich gefördert. Das Bauvorhaben lag der Bezirksvertretung am 25.02.2015 bereits als Bauvoranfrage vor.

Die Außenmaße haben sich im Vergleich zum Bauvorbescheid geringfügig geändert.

Die Höhen der Gebäude sind gleichgeblieben, jedoch wurde die Geschossigkeit mit 4 Vollgeschossen plus 1 Staffelgeschoss angegeben. Das Staffelgeschoss ist allerdings als ein Vollgeschoss zu bewerten, weshalb eine Geschossigkeit von V vorliegt. Entsprechend wurde die im Bauvorbescheid angegebene GFZ nicht überschritten. Aufgrund der Neubewertung ist dies nun der Fall. Die Stellplätze befinden sich zudem alle in den Tiefgaragen.

Folgende Befreiungen sind erforderlich:

Die aufgelockerte Bebauung mit solitären Baukörpern überschreitet die festgesetzten Baugrenzen.

Die festgesetzte Geschossigkeit von IV wird um ein Vollgeschoss überschritten.

Die festgesetzte GFZ wird um 0,33 überschritten.

Statt der festgesetzten Dachneigung von 31 Grad ist ein Flachdach geplant.

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

Begründung:

Die Verdichtung stellt eine dem Potential der Fläche deutlich angemessenere Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen dar, ohne dass damit besondere städtebauliche Nachteile verbunden wären.

Die Landesbauordnung ist in der Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes anzuwenden. Damit gilt für das Plangebiet die Landesbauordnung von 1970. Aufgrund ihrer Grundflächen und der geplanten Geschosshöhen müssen die Staffelgeschosse auf der Grundlage der Landesbauordnung von 1970 nun als Vollgeschosse betrachtet werden.

Gut erschlossene, innerstädtische Grundstücke sollen optimal genutzt werden und die Versiegelung möglichst gering zu halten. Vor diesem Hintergrund erscheint die Überschreitung der GFZ städtebaulich vertretbar.

Die vorgelegte Planung sieht eine Weiterentwicklung des Planungsraumes mit kubischen, solitären Baukörpern vor, die Staffelgeschosse mit Flachdächern und eine niedrige Attika aufweisen.

Im näheren baulichen Umfeld finden sich derzeit sowohl Flachdächer, als auch klassische Satteldächer.

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

Nachrichtlich:

Es werden 35 erforderliche Kfz-Stellplätze per Baulast in den anliegenden Tiefgaragen des Bauherrn nachgewiesen und weitere 5 erforderliche Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst. Die Fahrradstellplätze werden größtenteils in Fahrradräumen im Kellergeschoß nachgewiesen sowie anteilig oberirdisch in den Außenanlagen im Bereich der Eingänge.

Für das Vorhaben müssen 3 satzungsgeschützte Bäume (Pappel) gefällt werden.

Ersatzpflanzmaßnahmen erfolgen in Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt auf dem Grundstück. Die Flachdächer werden begrünt.

Anlagen:

Katasterauszug

Luftbild

Bebauungsplan

Lageplan

Grundriss Erdgeschoss

Ansichten

Schnitt AA

Freiflächenplan