


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Höherweg 85
– Errichtung eines Gebrauchtwagen-Pavillons und Abriss des Bestandspavillons

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 2	01.07.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die erforderliche Befreiung und die Erteilung der Baugenehmigung.

Eine Befreiung ist erforderlich von der textlichen Festsetzung Nr. 2.1.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Höherweg 85 liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 02/016. Mit Ausnahme der Art der Nutzung (Sondergebiet Mobilität) und der Nebenbestimmungen zur Begrünung wird das Vorhaben im Weiteren bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Danach müssen sich das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.

Die Planung sieht den Neubau eines I-geschossigen Verkaufspavillons für gebrauchte Kraftfahrzeuge vor. Durch den Neubau verändert sich die Verkaufsfläche nicht, da sie sich bereits über das gesamte Grundstück erstreckt. Der Neubau wird gegenüber dem vorhandenen Verkaufspavillon ca. 100 m² mehr Grundfläche – insgesamt ca. 300 m² – aufweisen.

Das Bestandsgebäude unterscheidet sich in der Form vom geplanten Neubau. Durch den geplanten rechteckigen Grundriss kann so eine größere Fläche entsiegelt werden

als durch den bestehenden runden Baukörper.

Das vorhandene Gebäude, das ca. 20 Jahre alt ist, muss für den geplanten Neubau weichen, da die offene Raumaufteilung ohne Rückzugmöglichkeiten oder abgeschirmte Bereiche nicht mehr den heutigen Anforderungen von Kunden und Mitarbeitenden entspricht.

Es ist eine Befreiung von der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 notwendig. Die geplante Konstruktion des Pavillons in Stahlleichtbauweise lässt nur eine begrenzte Auflast zu, daher ist eine intensive Dachbegrünung aus statischen Gründen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand umsetzbar. Als Kompensation für die beantragte Befreiung soll ein Naturdach mit extensiver Dachbegrünung hergestellt werden. Die Planung sieht 300 m² extensive Dachbegrünung (Herstellung als Biodiversitätsdach mit 10 bis 23 cm Aufbauhöhe) sowie 32 m² PV-Anlage vor.

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

Begründung:

Städtebaulich bestehen keine Bedenken, da zur Kompensation der geringer wertigen Dachbegrünung eine Vergrößerung der geplanten Grundstücksbegrünung umgesetzt wird. Die zunächst als Sickerpflaster vorgesehene Fläche wird, mit Ausnahme der 5 Stellplätze, als Grünfläche hergestellt und durch zusätzliche Gehölzpflanzungen (Hecken, Sträucher) aufgewertet. Hierdurch wird die Grundstücksversiegelung verringert und für die Bestandsbäume verbesserte Standortbedingungen geschaffen.

Die Firsthöhe des Gebäudes beträgt 3,51 m und liegt unterhalb der Wandhöhe des angrenzend auf dem Grundstück stehenden Gebäudes Höherweg 85 mit einer Wandhöhe von 6,98 m. Die Fläche des Grundstücks, die durch den geplanten Baukörper überbaut wird, ist untergeordnet gegenüber den vorhandenen Gebäuden.

Die offene Bauweise entspricht der Bauweise der umliegenden Gebäude im Sondergebiet.

Die Fläche, die durch den Pavillon überbaut werden soll, entspricht ungefähr der Fläche des vorhandenen Baukörpers, der zurückgebaut werden soll. In der näheren Umgebung finden sich unterschiedlich groß überbaute Flächen wieder. Die hier geplante Überbauung ist eine kleinere Grundstücksversiegelung.

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

Die Erschließung ist über den vorhandenen Höherweg gesichert.

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

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Anlagen:

Katasterauszug

Luftbild

Lageplan

Freiflächenplan

Grundriss + Dachaufsicht

Schnitte + Ansichten