


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Antrag zum Bauwerksrückbau, Binterimstraße 31 – Abbruch eines Wohn- und Geschäftshauses

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 3	24.06.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung des Abbruchs.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 5475/021. Zudem befindet sich das Vorhabengrundstück innerhalb der Erhaltungssatzung für den Stadtbezirk 3, Teilgebiet 3.

Das Bauvorhaben betrifft ein V-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Im Oktober 2023 wurde ein Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses erteilt. Hierfür war keine Beteiligung der Bezirksvertretung erforderlich.

Aufgrund der Lage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung fällt die Genehmigung des Abbruchs in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Nach der hier geltenden Erhaltungssatzung kann die erforderliche Genehmigung für den Abbruch von baulichen Anlagen (hier: Gebäude Binterimstraße 31) versagt werden, wenn die bauliche Anlage das Ortsbild/Stadtgestalt prägt oder die bauliche Anlage von städtebaulicher Bedeutung ist. Das Gebäude Binterimstraße 31 ist nicht ortsbildprägend und besitzt keine solche städtebauliche Bedeutung, die ein Versagen

der „Abbruchgenehmigung“ rechtfertigt.

Zudem ist der Abbruch aufgrund einer unzureichenden Gründung gemäß dem qualifiziertem Tragwerksplaner notwendig, da eine Sanierungsmaßnahme aus technischer und wirtschaftlicher Sicht nicht bzw. nur schwer umzusetzen ist.

Die Konstruktion ist durch Setzungsunterschiede von 10 bis 15 cm zwischen dem linken und dem rechten Gebäudeteil stark geschädigt. Ursächlich hierfür ist, dass unter dem linken Gebäudeteil der Düsselbach floss. Dies führte zu den Setzungsunterschieden und der ungenügenden Tragfähigkeit.

Mit dem Bauherrn wurde die Erhaltung innerhalb des bestehenden Planungsrechts nach § 30 Absatz 3 in Verbindung mit § 34 Absatz 1 geprüft. Eine Sanierungsmaßnahme ist aus technischer und wirtschaftlicher Sicht nicht umzusetzen.

In Bezug auf die Erhaltungssatzung bestehen keine Bedenken.

Anlagen:

Katasterauszug

Luftbild

Lageplan

Grundriss Untergeschoss

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Regelgeschoss

Grundriss Dachgeschoss

Straßenansicht

Schnitt