


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Robert-Luther-Straße 4, 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 4h

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 Bauantrags.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben wird daher bauplanungsrechtlich nach § 34 Absatz 2 BauGB beurteilt. Demnach ist das Vorhaben 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 Grundstück befindet sich im Blockinnenbereich des von der Karolingerstraße, Platanenstraße, Suitbertusstraße und Robert-Luther-Straße umschlossenen Quartiers. Es liegt zwar nicht unmittelbar an einer der genannten öffentlichen Verkehrsflächen, jedoch ist zugunsten des Grundstücks eine Baulast in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf den Flurstücken 393 und 394 eingetragen. Dadurch ist eine gesicherte Erschließung über die südwestlich gelegene Robert-Luther-Straße gewährleistet. Städtebaulich ist die Lage des Grundstücks dem rückwärtigen Bereich zuzuordnen, wenngleich eine funktionale Anbindung an den öffentlichen Straßenraum besteht.

Geplant ist der Neubau von 9 III-geschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise und einer gemeinsamen Tiefgarage. Die Firsthöhe der Neubauten soll 9,50 m betragen.

Aufgrund der Grundstücksfläche von über 1000 m² und der Bebauung im Hintergelände fällt die Genehmigung des Bauantrags in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Die Errichtung von Wohngebäuden im Blockinnenbereich des von der Karolingerstraße, Platanenstraße, Suitbertusstraße und Robert-Luther-Straße umschlossenen Grundstücks ist im faktisch bestehenden Mischgebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zulässig. Bezüglich der Gebäudehöhe sind in der näheren Umgebung höhere Bauten vorhanden. Die Höhe des Gebäudes unter der Adresse Bachstraße 13/13a beträgt in etwa 13,60 m. Für das Gebäude unter der Adresse Bachstraße 15/15a beträgt 10,50 m. Für das Gebäude unter der Adresse Bachstraße 15b beträgt diese 9,70 m.

Im Blockinnenbereich ist offene Bauweise vorhanden.

Hinsichtlich der überbauten Fläche ist das Grundstück im Bestand zu 88,30 % durch ein Lagergebäude, Nebengebäude und befestigte Flächen versiegelt. Durch den Neubau beträgt die Versiegelung 49 %. Das Bauvorhaben trägt somit zur einer Verbesserung der Versiegelungsbilanz bei.

Das Bauvorhaben fügt sich somit nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die angrenzenden Flurstücke 393 sowie 394 und ist durch eine Baulast gesichert.

Die Verwaltung hat daher gegen die Genehmigung des Bauantrags keine Bedenken.

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachgewiesen

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Anlagen:

- Katasterauszug
- Luftbild
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss Tiefgarage
- Schnitt A-A
- Schnitt C-C
- Ansicht Nord-West
- Übersicht Höhen
- Erschließung
- Visualisierung 1
- Visualisierung 2
- Visualisierung 3