



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Hompeschstraße 16
– Neubau eines Mehrfamilienhauses

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

| Gremium | Sitzungsdatum | Beratungsqualität |
|---------------------|---------------|-------------------|
| Bezirksvertretung 2 | 04.11.2025 | Entscheidung |

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die erforderlichen Befreiungen.

Befreiungen sind erforderlich von der Geschossigkeit, der straßenseitigen Fluchtlinie sowie der Bautiefe.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Hompeschstraße 16 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Textbebauungsplans WR 13 für den Stadtbezirk 2 i. V. m. dem Fluchtlinienplan 5679/007 und wird bauplanungsrechtlich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt. Zudem liegt das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs der Vorgartensatzung für den Stadtbezirk 2.

Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten.

Folgende Befreiungen sind erforderlich:

Anstelle der zulässigen II Vollgeschosse sind III Vollgeschosse geplant. Im Gegensatz zum Dachgeschoss handelt es sich bei dem Souterraingeschoss und dem Spitzboden nicht um ein Vollgeschoss.

Die straßenseitige Fluchtlinie wird durch einen Vorbau um 0,95 m überschritten.

Außerdem wird die Bautiefe an mehreren Stellen überschritten:

Die Bautiefe wird an der Rückseite des Gebäudes im Souterrain durch einen Vorbau mit vorgelagerter Terrasse um 4,25 m und durch eine Abgrabung um etwa 10,00 m überschritten.

Die Bautiefe wird an der Rückseite des Gebäudes im Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss jeweils durch einen Balkon um 1,75 m überschritten.

Die Bautiefe wird durch die Tiefgarage und der zugehörigen Treppe um 12,70 m bzw. 14,50 m überschritten.

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

Begründung:

Um mehr Wohnraum zu schaffen, soll die gemäß Bebauungsplan zulässige Geschossigkeit um ein Vollgeschoss überschritten werden. Damit die Befreiung städtebaulich vertretbar und die Gestaltung zustimmungsfähig sind, werden straßenseitig sowohl die First- als auch die Traufhöhe des benachbarten Gebäudes (Hompeschstraße 18) aufgenommen. Ein harmonisches Straßenbild entsteht.

Ein geplanter Erker, der als Vorbau die Traufe im 3. Obergeschoss durchbricht, überschreitet die straßenseitige Fluchtlinie um 0,95 m. Der Befreiung kann zugestimmt werden, da durch dieses Element die Fassade gegliedert wird und einige Gebäude in der Nachbarschaft ähnliche bauliche Elemente aufweisen, welche die Fluchtlinie überschreiten. So orientiert sich das geplante Gebäude auch im Hinblick auf den geplanten Erker an der Umgebungsbebauung und ist städtebaulich vertretbar.

An der Rückseite überschreitet das geplante Gebäude die hintere Baugrenze im 1. Untergeschoss durch einen Vorbau. In den jeweiligen folgenden Geschossen wird die Baugrenze in der gleichen Größe durch eine Dachterrasse und entsprechende Balkonen überschritten. Ähnliche Bautiefen finden sich in den benachbarten Wohnhäusern. Auch dieser Vorbau orientiert sich an die Umgebungsbebauung und ist städtebaulich vertretbar.

Es ist geplant, die notwendigen PKW- und Fahrradabstellplätze in einer Tiefgarage im 2. Untergeschoss des Gebäudes nachzuweisen bzw. vorzuhalten, um das Baugrundstück frei von Stellplätzen zu halten. Hierfür ist ein entsprechend großer Raum erforderlich, wodurch die zulässige Bautiefe überschritten wird. Da die erforderlichen Stellplätze für PKW und Fahrräder unterirdisch erstellt werden, kann das Grundstück im großen Umfang begrünt werden.

Um die Wohnung im Erdgeschoss mit ausreichendem Tageslicht zu versorgen und Freiflächen zu schaffen, soll eine großflächige Abgrabung über die gesamte Hausbreite erstellt werden. Es ist geplant, diese Abgrabung zu begrünen. Die Abgrabung ist städtebaulich vertretbar.

Aufgrund der bereits ähnlich vorhandenen Bearbeitungstiefen in der Nachbarschaft sowie dem Umstand, dass sich das Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet, kann den zuvor genannten Überschreitungen der Bebauungstiefe zugestimmt werden.

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

Nachrichtlich:

Die Tiefgarage im 2. Untergeschoss wird über einen Aufzug erreicht. Dessen Zufahrt weist eine Breite von ca. 4,50 m auf. Die Vorgartensatzung des Stadtbezirks 2 schreibt eine maximale Zufahrtsbreite von 3,50 m vor. Dieser Abweichung wird seitens der Verwaltung zugestimmt.

Die erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Anlagen:

Katasterauszug

Luftbild

Lageplan

Grundriss 1. + 2. Untergeschoss

Grundriss Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss, Dachgeschoss

Schnitte

Ansichten