


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Fischerstraße 77 – Aufstockung, Umbau und Anbau eines ehemaligen Pfarrhauses zu einer viergruppigen Kita und Wohnung

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

| Gremium | Sitzungsdatum | Beratungsqualität |
|---------------------|---------------|-------------------|
| Bezirksvertretung 1 | 05.09.2025 | Entscheidung |

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung des Bauantrags.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Fischerstraße 77 liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 5478/017. Das Bauvorhaben wird bauplanungsrechtlich daher nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach der Art und dem 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.

Es soll unter Verwendung des bestehenden Pfarrhauses dieses aufgestockt und mit einem Anbau versehen werden. Es entsteht dabei eine viergruppige Kindertagesstätte und 14 neue Wohneinheiten (48 m² bis ca. 160 m²) in direkter Nachbarschaft zur Kirche.

Das bestehende III-geschossige Gebäude wird ab dem 3. Obergeschoss aufgestockt. Die Kindertagesstätte ist im Souterrain, im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im Anbau geplant. Ab dem 2. Obergeschoss entstehen neun 2-Zimmer-Wohnungen, vier 3-Zimmer-Wohnungen und eine 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung (Staffelgeschoss und Dachgeschoss).

Aufgrund der Grundstücksgröße von über 1000 m² und der denkmalgeschützten

Bebauung der Kirche St. Adolphus fällt die Erteilung der Baugenehmigung in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

Hinsichtlich der Art der Nutzung fügt sich das Bauvorhaben mit seiner Kita- und Wohnnutzung in die nähere Umgebung ein, die durch Wohnbebauung geprägt ist.

Durch die geplante Aufstockung (geplante Firsthöhe: 22,40 m) werden die Höhen der Nachbargebäude (Fischerstraße 79: 22,50 m) aufgenommen. Die geplante Dachform bildet einen geeigneten Abschluss der Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise.

Zurückspringende Staffelgeschosse mit Dachgeschoss sind in der direkten Umgebung vorhanden (Fischerstraße 81 und 83).

Die geplante Traufhöhe von 18,71 m korrespondiert mit der Knicklinie des Mansarddaches des direkten Nachbargebäudes Fischerstraße 79 und der Traufhöhe der Häuser Fischerstraße 81 und 83.

Die straßenseitigen Erker/Balkone überschreiten bereits im Bestand die festgesetzte Fluchtlinie.

Die Erschließung ist über die Fischerstraße gesichert.

Die Verwaltung hat folglich keine Bedenken gegen die Erteilung der Baugenehmigung.

Nachrichtlich:

Die erforderlichen 13 PKW- und 34 Fahrradstellplätze werden oberirdisch auf dem Grundstück hergestellt. 1 PKW-Stellplatz wird satzungsgemäß durch 4 Fahrradstellplätze ersetzt.

Für die Flurstücke 1123, 1124 und 1125 wurde eine Vereinigungsbaulast eingetragen. Abstandsflächen- und Brandschutzverstöße wurden damit geheilt.

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Anlagen:

Katasterauszug

Luftbild

Lageplan

Grundriss Untergeschoss

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss 1. Obergeschoss

Grundriss Staffelgeschoss

Grundriss Dachgeschoss

Schnitt A-A

Schnitt B-B

Straßenabwicklung

Ansicht Süd-Ost

Ansicht Hof