


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauvoranfrage, Blasiusstraße 11, 11a, 11b, 11c, 11d – Neubau von einem Mehrfamilienhaus und vier Townhouses

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 3	30.09.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung der Bauvoranfrage sowie der erforderlichen Befreiungen.

Befreiungen sind erforderlich von der festgesetzten Bautiefe sowie der GRZ.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Blasiusstraße 11, 11a, 11b, 11c, 11d befindet sich im Blockrandbereich im Geltungsbereich des qualifizierten Textbebauungsplans Nr. WA 2 für den Stadtbezirk 3 i.V.m. dem Fluchtlinienplan Nr. 5174/009 sowie im rückwärtigen Bereich im unbeplanten Innenbereich. Das Bauvorhaben wird somit bauplanungsrechtlich nach § 30 Absatz 1 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt. Demnach ist das Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Art der Nutzung muss zulässig sein.

Der Textbebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA), eine GRZ von 0,4, eine Geschossigkeit von II, eine geschlossene Bauweise und eine Bautiefe von 13,0 m fest.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Blockrandbereich der Blasiusstraße sowie von 4 Townhouses im rückwärtigen Bereich. Die Planung der

Townhouses orientiert sich dabei am Objekt an der Blasiusstraße 29a.

Für das Bauvorhaben sind folgende Befreiungen erforderlich:

Die festgesetzte Bautiefe wird um 3,0 m überschritten.

Die festgesetzte GRZ wird um 0,05 überschritten.

Aufgrund der Grundstücksgröße von 1000 m<sup>2</sup> sowie der Bebauung im Hintergelände fällt die Genehmigung der Befreiungen in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

### **Begründung:**

Der Hauptkörper im Blockrandbereich entspricht der Festsetzung. Die Überschreitung der Bautiefe erfolgt durch die geplante Terrasse und der Treppenanlage im Garten. Vergleichbare Überschreitungen der Bautiefe sind auch in der umliegenden Bebauung wiederzufinden.

Die Überschreitung der GRZ ist geringfügig und orientiert sich an den erteilten Befreiungen der Nachbargebäude Blasiusstraße 15 und 17. Bei beiden Gebäuden wurde eine identische Überschreitung der GRZ genehmigt.

Das Bauvorhaben fügt sich im rückwärtigen Bereich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein und die Art der Nutzung ist zulässig.

Die Nutzung zu Wohnzwecken ist zulässig.

Die Geschossigkeit von II entspricht der Geschossigkeit der benachbarten Blasiusstraße 29a. Zugleich bleibt das Bauvorhaben mit einer Höhe von 6,50 m unterhalb der Höhe von 7,50 m der Blasiusstraße 29a.

Die offene Bauweise der Blasiusstraße 29a wird fortgesetzt.

Die Bautiefe beträgt 69,00 m ab der Baulinie und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Das Bauvorhaben ist über die Blasiusstraße gesichert.

### **Nachrichtlich:**

Für das Bauvorhaben werden keine satzungsgeschützten Bäume gefällt.

### **Anlagen:**

Katasterauszug  
Luftbild  
Bebauungsplan  
Lageplan  
Lageplan mit Dachaufsicht  
Vorderhaus - Ansichten, Grundriss, Schnitt  
Townhouses - Ansichten, Grundriss  
Prägende Nutzungen 3D