


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Hülchrather Straße 16, 18, 20 – Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 3	30.09.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die erforderlichen Befreiungen.

Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich der Überschreitung bzw. Zurückweichen der Baulinie sowie Überschreitungen der Bebauungstiefe.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5373/013 und wird baurechtlich daher gemäß § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt. Neben Festsetzungen hinsichtlich der GRZ, GFZ, der Geschossigkeit setzt der Bebauungsplan auch Baulinien sowie die Bebauungstiefe fest.

Geplant ist eine Neuerrichtung von 3 Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage auf einem gegenwärtig un bebauten Grundstück.

Für das Bauvorhaben sind die folgenden Befreiungen erforderlich.

Geplant ist sowohl ein Überschreiten als auch ein Zurückweichen von der straßenbegleitenden Baulinie.

Die Planung sieht eine Überschreitung der Bautiefen durch Balkone, Terrassen sowie einer Rampeanlage vor.

In der Sitzung vom 14.12.2021 wurde der Bezirksvertretung bereits ein Bauantrag auf dem Grundstück vorgestellt und positiv beschieden. Die alte Planung umfasste die Errichtung von 7 Reihenhäusern mit eigenen Garagen im Gartengeschoss. Die

Befreiungen sind vergleichbar. Aufgrund der gemeinsamen Zufahrt anstelle von 7 Einzelzufahrten reduziert sich die Versiegelung des Vorgartenbereichs.

Aufgrund des Bauvolumens von mehr als 7000 m³ sowie der Grundstückfläche von über 1000 m² fällt die Zustimmung in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Die Fluchtlinie folgt hier dem Straßenverlauf, der im Bereich der Hausnummern 18 und 20 leicht abknickt.

Die Häuser 16 und 18 überschreiten mit Balkonen, das Haus Nr. 20 ist zurückversetzt und nimmt die gestaffelte Rückversetzung der Häuser 22 und 24 auf, da somit dem Straßenverlauf Rechnung getragen wird. Eine ähnliche Bestandsbebauung findet sich bei den Hausnummern 22 und 24 wieder, wodurch sich das Vorhaben in das das Straßenbild einfügt.

Die Bautiefe selbst wird durch Balkone und Terrassen um 1,50 m überschritten. Die Überschreitung der hinteren Baugrenze erfolgt dabei durch untergeordnete Bauteile mit geringen Auskragungen.

Dadurch bleibt das einheitliche Erscheinungsbild der Bebauung bestehen.

Im hinteren geneigten Teil der Tiefgaragenabfahrt wird die Bebauungstiefe ebenfalls überschritten. Aufgrund der ungünstigen Geländeverhältnisse, der kurzen Zufahrtsituation sowie der maximal zulässigen Rampenneigung ist eine andere Lösung nicht möglich. Die Schräge wird mit Substrat überdeckt und begrünt.

Die Terrassen einschließlich der Treppenanlagen überschreiten die Bautiefe um bis zu 5,50 m. Eine Außenwirkung geht nicht von ihnen aus, sodass auch hier das einheitliche Gesamtbild beibehalten wird.

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

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Anlagen:

Auszug Liegenschaftskataster

Luftbild

Lageplan

Grundriss EG

Grundriss Gartengeschoss

Grundriss Tiefgarage

Grundriss Dachgeschoss

Aussenanlagen

Schnitte

Ansichten

Straßenabwicklung

Bild 1

Bild 2

Beschlussvorlage BV3_202_2021