

 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

**Betrifft:**

Bauantrag, Bilker Allee 82 – Umnutzung und Erweiterung eines Lagergebäudes und einer Wohnung zu einem Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten zur tageweisen Vermietung mit Tiefgarage und Erweiterung von 4 Wohnungen

**Fachbereich:**

63 - Bauaufsichtsamt

**Dezernentin / Dezernent:**

Beigeordnete Cornelia Zuschke

**Beratungsfolge:**

| Gremium             | Sitzungsdatum | Beratungsqualität |
|---------------------|---------------|-------------------|
| Bezirksvertretung 3 | 04.11.2025    | Entscheidung      |

**Beschlussdarstellung:**

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung des Bauantrags.

**Sachdarstellung:**

Das Bauvorhaben auf dem Grundstück Bilker Allee 82 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist daher nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, es hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zulässig und die Erschließung gesichert ist.

Das Bauvorhaben befindet sich in einem faktisches Mischgebiet (MI). Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes im rückwärtigen Grundstücksbereich zur tageweisen Vermietung mit Tiefgarage. Das bestehende Lagergebäude im rückwärtigen Bereich soll dazu abgebrochen werden. Außerdem ist die bauliche Erweiterung von 4 Einheiten im Vorderhaus geplant. Das im Bestand vorhandene Kellergeschoss soll umgestaltet und künftig als Parkgarage genutzt werden. Hierfür soll ein PKW-Lift realisiert werden.

Aufgrund der Bebauung im Hintergelände fällt die Erteilung der Baugenehmigung in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

### **Begründung:**

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist das Bauvorhaben mit der tageweisen Vermietung von Appartements im Mischgebiet zulässig.

Die Attikahöhe von 8,84 m liegt leicht unterhalb der Traufhöhe der Bilker Allee 84 mit 9,00 m.

Das Grundstück bleibt hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nahezu unverändert. Der neue Gebäudeteil orientiert sich hierbei exakt an der Nachbarbebauung Bilker Allee 84.

Das Bauvorhaben fügt sich auch hinsichtlich der geplanten geschlossenen Bauweise in die nähere Umgebung ein.

Die Erschließung ist über die Bilker Allee gesichert.

Die Verwaltung hat keine Bedenken gegen die Erteilung der Baugenehmigung.

### **Nachrichtlich:**

Die erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Auf dem Grundstück sind keine satzungsgeschützten Bäume vorhanden.

### **Anlagen:**

Katasterauszug  
Luftbild  
Lageplan  
Grundriss Kellergeschoss, Tiefgarage  
Grundriss Erdgeschoss  
Grundriss 1. Obergeschoss  
Grundriss 2. Obergeschoss  
Grundriss Dachgeschoss  
Grundriss Spitzboden  
Schnitt A-A  
Schnitt B-B  
Ansicht Vorderhaus  
Ansicht Hinterhaus