


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauvoranfrage, Friedrichstraße 61a – Neubau eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

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

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung der Bauvoranfrage sowie der erforderlichen Befreiungen.  
Befreiungen sind erforderlich von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und der Baugrenze.

### Sachdarstellung:

Das geplante Bauvorhaben an der Friedrichstraße 61a liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 5475/045, der hinsichtlich der Art der Nutzung ein „D“-Gebiet (Geschäftsgebiet) festsetzt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Baugrenzen entlang der Straßenbegrenzungslinie fest. Das Vorhaben wird bauplanungsrechtlich nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt. Demnach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, 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, nach der Art der baulichen Nutzung zulässig und die Erschließung gesichert ist.

Die Planung umfasst den Abbruch des Bestandgebäudes sowie den Neubau eines VI-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses und eines III-geschossigen Hofgebäudes. Straßenseitig ist eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss geplant. Im 1. bis zum 6. Obergeschoss und im neu geplanten Hofgebäude sollen insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen.

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

## **Begründung:**

Das Planungsgrundstück liegt in einem D-Gebiet (Geschäftsgebiet). In den umliegenden Gebäuden befinden sich vorwiegend Gebäude mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und einer Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen. Mit der geplanten gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss wird der Geschäftsstraße Rechnung getragen. Bedenken gegen die Wohnnutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich und den oberen Geschossen bestehen nicht. Bezüglich des Maßes der Nutzung orientiert sich das Bauvorhaben mit einer Gebäudehöhe von 22,83 m exakt an der Umgebungsbebauung (Herzogstraße 8) und fügt sich somit in die nähere Umgebung ein.

Die Baugrenze wird durch den geplanten ca. 3,70 m breiten Erker um ca. 1 m ab dem 1. Obergeschoss überschritten. Die geringfügige Überschreitung der Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig. Sowohl die straßenbegleitende Bebauung als auch der rückwärtige Bereich sind geprägt durch die geschlossene Bauweise. Zudem nimmt die geplante Bebauung die geschlossene Bauweise der noch vorhandenen Bebauung auf.

Das Grundstück ist zum heutigen Zeitpunkt vollständig überbaut. Dies gilt auch für weitere Grundstücke im prägenden Blockinnenbereich, wie z. B. die Nachbargrundstücke Friedrichstraße 61, 61c und 63. Daher fügt sich das geplante Vorhaben auch hinsichtlich der Bauweise und der Fläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung ein.

Die Erschließung der rückwärtigen Wohnbebauung erfolgt durch den Innenhof, das straßenseitige Gebäude mit der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss wird über die Friedrichstraße erschlossen.

Die Verwaltung hat keine Bedenken gegen die Genehmigung der Bauvoranfrage und der erforderlichen Befreiungen.

## **Nachrichtlich:**

Insgesamt sind 8 Stellplätze erforderlich. Zwei werden auf dem Grundstück selbst im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet, die restlichen sechs sollen abgelöst werden.

Vom Bauvorhaben sind keine satzungsgeschützten Bäume betroffen.

## **Anlagen:**

Katasterauszug  
Luftbild  
Lageplan  
Grundriss\_EG  
Schnitt A-A  
Schnitt B-B  
Schnitt C-C  
Ansicht\_Straße  
Perspektive 1  
Perspektive 2  
Perspektive 3