


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauantrag, Volmerswerther Straße 7, 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 7h – Errichtung zweier Wohngebäude mit insgesamt 149 Wohneinheiten und jeweils einer Tiefgarage als Großgarage

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 3	04.11.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die erforderlichen Befreiungen.

Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich der Baugrenzen und der Festsetzungen zur Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Volmerswerther Straße 7, 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 7h befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 03/028 „Westlich Volmerswerther Straße“, rechtskräftig seit dem 04.12.2021, und wird bauplanungsrechtlich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Für das Baugrundstück lag bereits 2021 ein Bauantrag zur Errichtung von 133 Wohneinheiten mit einer Tiefgarage (BA-1888/21) vor, der 2022 der Bezirksvertretung vorgestellt und anschließend positiv beschieden wurde. Die erteilte Baugenehmigung wurde nicht ausgeschöpft.

Es wurde ein neuer Bauantrag eingereicht. Im Vergleich zur vorherigen Planung ändert sich die Lage der Balkone und Terrassen, wodurch die damit verbundene Überschreitung der Baugrenzen geringer wird. Die Festsetzungen hinsichtlich der zu begrünenden Flächen wird in der neuen Planung erfüllt, weshalb eine hierfür notwendige Befreiung aus dem damaligen Bauantrag entfällt. Hinzu kommt die

Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt. Diese wird in der neuen Planung verschoben. Außerdem umfasste die Tiefgarage im vorherigen Antrag 78 Stellplätze, während im neuen 81 Stellplätze in der Tiefgarage Platz finden. Anstatt den ursprünglich geplanten 133 Wohneinheiten, umfasst der neue Bauantrag 149 Wohneinheiten.

Bauteil Ost an der Volmerswerther Strasse 5–5e, schließt östlich an das Plangrundstück an, wurde nach Beteiligung der BV bereits 2022 genehmigt und befindet sich bereits im Bau, kurz vor der Fertigstellung. Die beiden Bauvorhaben sind nicht miteinander verbunden, sondern bilden jeweils eine eigenständige Wohnbebauung mit je eigenständiger Tiefgarage.

Geplant ist die Errichtung eines V-geschossigen Wohngebäudes – Bauteil West – mit insgesamt 149 freifinanzierten Wohneinheiten, bestehend aus 2-5-Zimmerwohnungen und einer Tiefgarage.

Die Gebäudeteile A - H gruppieren sich um einen begrünten Innenhof, in dem sich private Gärten aber auch eine für die Gemeinschaft geplante Grünfläche mit einem Spielplatz befinden. Die Tiefgarage nimmt die gesamte Grundstücksfläche ein und wird von der südlichen Grundstücksgrenze erschlossen.

Die Dachfläche der Tiefgarage, die Dachfläche im 4. Obergeschoss sowie die Dachflächen der Flachdächer im 5. Obergeschoss sind mit extensiver bzw. intensiver Dachbegrünung mit Aufbauten mindestens gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehen, die Aufschüttung auf der Tiefgarage im Bereich der Gärten beträgt 1,0 m.

Auf dem Dach des Gebäudes C im östlichen Grundstücksbereich entsteht ein für alle Bewohner zugänglicher Dachgarten.

Folgende Befreiungen sind erforderlich:

Die Baugrenzen werden durch die Balkone mit bis zu 0,5 m bzw. durch die Vordächer der Hauseingänge mit bis zu 1,50 m überschritten.

Der Bebauungsplan sieht die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Südostecke des Grundstücks vor. Die geplante Ein- und Ausfahrt befindet sich an der Südseite westlich zwischen den Gebäuden.

Aufgrund der Grundstücksgröße von mehr als 1000 m<sup>2</sup> und einer Kubatur > 7.000 m<sup>3</sup> fällt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

### **Begründung:**

Das Vortreten der Balkone im geringfügigen Ausmaß kann nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Da die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen geringfügig ist und das Gesamtbild städtebaulich damit nicht beeinträchtigt wird, bestehen keine Bedenken.

Es bestehen keine städtebaulichen Bedenken gegen die Verschiebung der TG Einfahrt.

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

**Nachrichtlich:**

Die erforderlichen Stellplätze werden in der neugeplanten Tiefgarage nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Die nach der Spielplatzsatzung erforderliche Kleinkinder-Spielfläche wird auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

**Anlagen:**

Katasterauszug

Luftbild

Lageplan

Grundriss Untergeschoss

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss 1. Obergeschoss

Grundriss 2. Obergeschoss

Grundriss 3. Obergeschoss

Grundriss 4. Obergeschoss

Grundriss Staffelgeschoss

Dachaufsicht

Schnitte

Ansichten Nord

Ansichten Ost

Ansichten Süd

Ansichten West