


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauantrag, Am Wehrhahn 71a – Errichtung eines Wohnhauses mit 9 möblierten Wohneinheiten zur gewerblichen Kurzzeitvermietung

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 1	14.11.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung des Bauantrags.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Am Wehrhahn 71a liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 5567/078, der Festsetzungen zur Art der Nutzung und Begrünung trifft. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach §30 Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 2 BauGB, 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, die Art der baulichen Nutzung zulässig und die Erschließung gesichert ist.

Beantragt wird die Änderung der Nutzung gegenüber dem bereits genehmigten und errichteten, aber noch nicht zur Nutzung freigegebenen Bauvorhaben (BA-1838/19 – Errichtung eines 3-geschossigen Hofgebäudes mit 9 Wohneinheiten), dem in der Sitzung der Bezirksvertretung am 28.05.2021 zugestimmt wurde.

In dem bereits errichteten, aber noch nicht freigegebenen Wohngebäude soll „gewerbliches“ Wohnen entstehen. Gebaut wurden 7 Maisonette-Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, sowie 2 Appartements im 2. Obergeschoss.

Ein erster Antrag bezüglich der geplanten Nutzungsänderung wurde abgelehnt. Im Rahmen eines Klageverfahrens erklärte die Richterin, dass in einem MK Gebiet diese Nutzung zulässig ist und eine Ablehnung rechtlich nicht haltbar ist. Auf Antrag ist der

geplanten Nutzung zuzustimmen. Am Maß des Bauvorhabens hat sich seit der letzten Vorstellung in der BV nichts geändert.

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

### **Begründung:**

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist das Vorhaben zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche wurden bereits genehmigt.

Das Gebäude wurde I- bis III-geschossig gebaut. Um den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Begrünung zu entsprechen, sollen die Dächer nachträglich extensiv begrünt werden. Zudem sollen 4 Bäume gepflanzt werden.

Die Verwaltung ist verpflichtet das Vorhaben zu genehmigen, da ein rechtlicher Anspruch darauf besteht.

### **Nachrichtlich:**

Die 11 erforderlichen Stellplätze sollen auf dem Grundstück selbst entstehen.

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

### **Anlagen:**

Katasterauszug  
Luftbild  
Bebauungsplan  
Lageplan  
Außenanlagenplan  
Grundriss Erdgeschoss, 1. Obergeschoss  
Grundriss 2. Obergeschoss  
Schnitte