


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Bockumer Straße 203, 205, 207, 209 - Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 5	25.11.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung erteilt die erforderlichen Befreiungen von der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ), der überbaubaren Grundstücksfläche, der zwingenden Zweigeschossigkeit sowie der zulässigen Drenpelhöhe.

Sachdarstellung:

Das Grundstück Bockumer Straße 203, 205, 207, 209 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5088/003, der u.a. eine GFZ von 0,7, zwingend zwei Vollgeschosse und überbaubare Grundstücksflächen mittels Baugrenzen festsetzt. Die Drenpelhöhe darf max. 0,5 m betragen.

Bereits im Mai 2022 wurde mit Vorlage Nr. BV5/093/2022 eine geplante Wohnbebauung zur Entscheidung vorgelegt. Der Vorlage wurde zugestimmt. Nach Erteilung der Baugenehmigung kam es jedoch nicht zur Umsetzung des Vorhabens.

Nach Veräußerung des Grundstücks ist nun straßenseitig der Neubau eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten und mit einer Tiefgarage sowie rheinseitig eines ein- bis zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten geplant. Die vier vorhandenen Grundstücke sollen neu geordnet und zukünftig zu zwei Grundstücken zusammengefasst werden.

Das straßenseitige Mehrfamilienhaus überschreitet die festgesetzte GFZ um 0,17.

Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges aus dem Dachgeschoss ist eine Wendeltreppe erforderlich, die die Baugrenze um 1,80 m überschreitet.

Das am Rhein gelegene Gebäude ist in drei Gebäudebereiche gegliedert, die nur im Untergeschoss sowie Erdgeschoss baulich miteinander verbunden sind. Alle drei Bereiche sind somit getrennt voneinander jeweils als Einfamilienhaus nutzbar. Die Bereiche zwischen den Gebäudeteilen bleiben mit ihrer Eingeschossigkeit unterhalb der festgesetzten zwingenden Zweigeschossigkeit.

Die Drempehhöhe der Dachgeschosse dieser drei Wohneinheiten beträgt 1,50 m. Zum Rhein gelegen sind zudem drei Balkone geplant, die die Baugrenze um 70 cm überragen. Hier wird die GFZ um 0,09 überschritten.

Ein Teil der Tiefgaragenzufahrt, die Mülltonnenstandorte sowie Fahrradabstellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geplant. Sie sind als Ausnahme gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dort zulässig.

Aufgrund der Grundstücksgröße von mehr als 1000 m² sowie der Bebauung in zweiter Reihe fällt die Entscheidung über die Erteilung der erforderlichen Befreiungen in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Die Überschreitungen der festgesetzten GFZ sind geringfügig. Die GFZ beträgt auf das gesamte Baugrundstück bezogen 0,83. Die vormalige Planung sah eine GFZ von bis zu 0,82 vor. Die festgesetzte Geschossigkeit wird eingehalten bzw. unterschritten. Die Baufelder werden nicht in Gänze ausgeschöpft.

Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen ist bezogen auf die Hauptbaukörper ebenfalls geringfügig. Sie treten städtebaulich kaum in Erscheinung und sind von der Straße aus nicht wahrnehmbar.

Das Gebäude am Rhein wirkt durch seine Gliederung und Unterschreitung der Zweigeschossigkeit aufgelockert und kleinteiliger als ein durchgehender Baukörper. Die Firsthöhe ist 0,76 m niedriger als die Höhe der Gebäude der Planung aus 2022. Zudem befinden sich auf Nachbargrundstücken bereits Gebäude, deren Drempe im obersten Geschoss ebenfalls höher als 50 cm ist (z.B. Bockumer Straße 139-145 sowie Bockumer Straße 189).

Abweichend von der vorherigen Planung bleibt das Gelände am Damm nun unverändert.

Die Mülltonnen- und Fahrradabstellplätze werden mit Hecken eingefasst. Die Vorgärten werden in den übrigen Bereichen begrünt.

Die Verwaltung hat aus den genannten Gründen keine Bedenken gegen die Erteilung der Befreiungen.

Nachrichtlich:

Der erforderliche Stellplatznachweis erfolgt entsprechend der Satzung auf dem Baugrundstück.

Die Genehmigung zur Fällung von 11 satzungsgeschützten Bäumen wurde seitens des Garten,- Friedhofs- und Forstamtes erteilt, die notwendigen Ersatzpflanzungen erfolgen in enger Abstimmung.

Anlagen:

Katasterauszug
Luftbild
Bebauungsplan
Lageplan (203)
Schnitt AA (203)
Schnitt BB (203)
Ansicht Rhein (203)
Ansicht Straße (203)
Ansicht Ost (203)
Ansicht West (203)
Lageplan (205-209)
Grünflächenplan (205-209)
Grundriss Erdgeschoss (205-209)
Schnitt AA (205-209)
Schnitt BB (205-209)
Ansicht Rhein (205-209)
Ansicht Süd-Ost (205-209)
Ansicht Nord-Ost (205-209)
Ansicht Nord-West (205-209)
Abwicklung Rhein (205-209)
Beschlussvorlage BV5-093-2022