


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Krahkampweg 104 – Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 18 Wohneinheiten und einer Mittelgarage

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 3	25.11.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung des Bauantrags sowie die erforderlichen Befreiungen.

Befreiungen sind erforderlich für die Überschreitung der GRZ, den Rücksprung von der Baulinie, die Überschreitung der Bautiefe sowie von der im Bebauungsplan festgesetzten zu begrünenden Fläche.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Krahkampweg 104 liegt im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 5372/009 und des textlichen Bebauungsplans WA 40, welcher die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet, eine GRZ von 0,4, eine Dreigeschossigkeit, eine geschlossene Bauweise sowie eine zu begrünende Fläche festlegt. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 30 Abs. 1 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung eines III-geschossigen Mehrfamilienhaus mit zwei separaten Eingängen auf einer gemeinsamen Tiefgarage. Das geplante Grundstück ist gegenwärtig mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Für die Realisierung des Vorhabens ist geplant, einen 3 m breiten Streifen des nördlich angrenzenden Flurstücks (Auf dem Rheindamm 23) abzutheilen und dem

Grundstück Krahkampweg 104 zuzuschlagen. Die bestehende Zufahrt wird dabei als Tiefgaragenzufahrt genutzt. Der entfallene Stellplatz wird mittels Baulast auf dem gegenüberliegenden Flurstück 674 nachgewiesen. Ein Bauantrag für das Gebäude Auf dem Rheindamm 23, zur Herstellung einer Gebäudeabschlusswand als Voraussetzung für die geplante Grundstücksteilung, liegt ebenfalls vor.

Befreiungen für das Vorhaben sind erforderlich für die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ (0,4), den Rücksprung von der Baulinie, die Überschreitung der Bautiefe sowie die zu begrünende Fläche.

Aufgrund des geplanten Bauvolumens von mehr als 7000 m³ fällt die Entscheidung über die Erteilung der Baugenehmigung in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung. Für die planungsrechtliche Beurteilung wird die Grundstücksfläche nach vollzogener Grundstücksteilung herangezogen.

Begründung:

Die Art der Nutzung ist im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA 40) zulässig.

Eine Eckbebauung geht üblicherweise mit einer im Verhältnis geringeren Grundstücksfläche einher. Dadurch ergibt sich eine erhöhte GRZ von 0,6. Da die geplante Bebauung sowohl mit der Trauf- als auch mit der Firsthöhe an die Nachbarbebauung Krahkampweg 104 anschließt und das städtebauliche Erscheinungsbild nicht gestört wird, kann einer Befreiung zugestimmt werden.

Die Überschreitung der Fluchtlinie durch die unter- und oberirdischen Bauteile ist minimal und wirkt sich nicht negativ auf die städtebauliche Grundkonzeption aus.

Der Baukörper rückt in Teilen von der Fluchtlinie ab, weshalb die Bebauungstiefe nicht eingehalten wird. Bereits benachbarte Gebäude rücken von der Fluchtlinie ab und der Neubau nimmt mit dem parallelen Versatz die Bauflucht der benachbarten Gebäude auf.

Im festgesetzten Vorgartenbereich am Krahkampweg sind Mülltonneneinhausungen und Fahrradstellplätze geplant. Die Versiegelten Flächen werden durch den vor genannten Rücksprung von der Baulinie und der daraus entstehenden zusätzlichen Grünflächen kompensiert.

Der festgesetzte Vorgartenbereich im Bereich Auf dem Rheindamm ist größtenteils im öffentlichen Straßenraum definiert.

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

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben muss ein satzungsgeschützter Baum gefällt werden. Der rückwärtige, grenznahe Baum auf dem Nachbargrundstück Auf dem Rheindamm 23 bleibt erhalten.

Anlagen:

Katasterauszug
Luftbild
Bereich Textbebauungsplan
Lageplan
Grundriss Erdgeschoss
Grundriss Kellergeschoss
Grundriss 2. Obergeschoss
Ansicht Straße I
Ansicht Straße II
Überdeckung Tiefgarage