



## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauvoranfrage, Rotterdamer Straße 40 – Aufstockung und energetische Sanierung

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 1	30.01.2026	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der Bauvoranfrage.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Rotterdamer Straße 40 liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher gemäß § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Grünfläche dargestellt. Zudem befindet es sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets sowie teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins.

Gegenstand des Vorhabens ist die Aufstockung des bestehenden III-geschossigen Gebäudes, das für einen Wassersportverein sowie auch als Bürogebäude genutzt wird. Die Aufstockung erfolgt im Zuge einer energetischen Sanierung und funktionalen Optimierung und des Bestands.

Das Bestandsgebäude soll künftig als IV-geschossiges Gebäude genutzt werden. Hierzu ist die Errichtung eines zurückgesetzten Staffelgeschosses geplant. Im Erdgeschoss erfolgt eine Erweiterung der Fassadenlinie bis zur äußeren Fassadenkante, um ein einheitliches Erscheinungsbild herzustellen und die Nutzbarkeit der Büroflächen zu verbessern.

Ab dem zweiten Obergeschoss ist eine Leichtbaukonstruktion vorgesehen.

Die neue Fassadengestaltung orientiert sich ab dem ersten Obergeschoss am Winkel der bestehenden Stützen. Das Staffelgeschoss wird gegenüber den

darunterliegenden Geschossen um ca. 1,20 m zurückgesetzt.

Im Staffelgeschoss sind zwei Wohneinheiten vorgesehen. Diese dienen ausschließlich als betriebsgebundene Dienst- bzw. Betriebswohnungen für Eigentümer und Führungskräfte der im Gebäude ansässigen Unternehmen. Eine Nutzung für den freien Wohnungsmarkt ist nicht vorgesehen.

Geplant sind begrünte Dachterrassen sowie die Installation von Photovoltaikmodulen. Aufgrund des § 35 BauGB fällt die Entscheidung über die Erteilung der Bauvoranfrage in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

### **Begründung:**

Das Bestandsgebäude diene und dient der Unterbringung eines Wassersportvereins, sodass das Vorhaben privilegiert ist. Der Verein trägt sich durch die Vermietung der überzähligen Büroräume, wofür damals eine Genehmigung erteilt wurde.

Nunmehr besteht eine Sanierungsbedürftigkeit. Dabei soll das Gebäude parallel durch zusätzliche Wohnnutzung für Betriebsinhaber optimiert werden, damit das Gebäude künftig durch Nutzung außerhalb der sonstigen Nutzungszeiten gesichert werden kann.

Die Aufstockung um ein Geschoss macht weniger als 20 % des Gesamtgebäudevolumens aus.

Außerdem soll keine weitere Versiegelung im Außenbereich stattfinden, damit der Naturschutz und die Landschaftspflege nicht beeinträchtigt.

Die geplante Begrünung und die emissionsfreie Energiegewinnung tragen zur ökologischen Aufwertung des Gebäudes und zur Anpassung an klimatische Anforderungen bei.

Die Erschließung ist über die Rotterdamer Straße vorhanden und damit gesichert.

Das Vorhaben ist gem. § 35 BauGB zulässig, da öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Es werden weder Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder des Denkmalschutzes beeinträchtigt.

Die Verwaltung hat folglich keine Bedenken gegen die Erteilung der Bauvoranfrage.

### **Anlagen:**

Katastrerauszug

Bestandsfoto

Luftbild

Lageplan

Grundriss Untergeschoss

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss 1. Obergeschoss

Grundriss 2. Obergeschoss

Grundriss 3. Obergeschoss

Grundriss Dachgeschoss

Ansicht Nordost

Ansicht Nordwest

Ansicht Südwest

Schnitt

Visualisierung

Skizze