

## **Beschlussvorlage**

### **Betrifft:**

Bauanträge Otto-Braun-Straße 3-11, 15-21

- Sanierung des Bestandes, Aufstockung um ein Vollgeschoss, Errichten von Aufzügen

### **Beschlussdarstellung:**

Die Bezirksvertretung 10 beschließt die Erteilung der Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ), der teilweisen Bebauung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Aufzüge und der geringfügigen Überschreitung der für Stellplätze festgesetzten Flächen.

### **Sachdarstellung:**

Die Zuständigkeit der Bezirksvertretung ergibt sich aus der Größe des Grundstücks von mehr als 1.000m<sup>2</sup> und der Notwendigkeit von Befreiungen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 6367/005 aus dem Jahr 1968, der ein reines Wohngebiet (WR) ausweist und eine GFZ von 1,0 für das gesamte Plangebiet, eine zwingende IV-Geschossigkeit, Flächen für Stellplätze sowie Baugrenzen festsetzt.

Es ist geplant, die bestehende Bebauung zu sanieren und die Häuser Otto-Braun-Straße 3-11 sowie 15-21 um ein Vollgeschoss aufzustocken. Hiermit können 18 zusätzliche Wohneinheiten gewonnen werden. Die Bestandsgebäude sind bereits IV-geschossig. Die GFZ erhöht sich auf bis zu 1,47. Im jeweiligen Eingangsbereich sind Aufzüge vorgesehen, die teilweise oder sogar vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Die zusätzlich erforderlichen Stellplätze werden zum Teil außerhalb der dafür festgesetzten Flächen erstellt.

Bei allen Häusern (3-11, 15-21) soll die Waschbeton-Fassade abgenommen und die Fenster und Wohnungseingangstüren ausgetauscht werden. Die Balkone und Loggien bekommen neue Geländer.

Für das Vorhaben sind Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GFZ um bis zu 0,47, der Geschossigkeit um ein Vollgeschoss sowie der Bebauung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Aufzüge sowie außerhalb der Flächen für Stellplätze erforderlich.

### **Begründung:**

Die Verwaltung hat keine Bedenken gegen die Erteilung der Befreiungen.

Die neuen Geschosse liegen mit ihrer Grundfläche unter zwei Drittel der Gesamtfläche des darunter liegenden Geschosses. Durch die maßvolle Verdichtung kann neuer Wohnraum geschaffen werden. Die dadurch geschonten Frei- und Grünflächen tragen des Weiteren zu einem qualitätsvollen Wohnen bei.

Die Festsetzung des B-Plans bezüglich der GFZ von 1,0 entspricht den aktuellen gesetzlichen Möglichkeiten. Gemäß der Vorschriften der Baunutzungsverordnung ist bereits in einem reinen Wohngebiet eine GFZ von 1,2 zulässig. Die Verdichtung erfolgt in einem verträglichen Maß und

tritt im städtebaulichen Kontext deutlich hinter die bestehende VIII-Geschossigkeit des Nachbargebäudes.

Die Außenaufzüge ordnen sich gegenüber dem Gesamtgebäudekomplex unter. Die vollwertige Erschließung der Häuser durch Aufzüge bis ins oberste neue Geschoss führt zu einer qualitativen Aufwertung und ermöglicht die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen.

Die Stellplätze liegen bereits im Bestand teilweise außerhalb der festgesetzten Flächen. Bei den neuen Stellplätzen wird die vorhandene Anlage fortgeführt.

**Nachrichtlich:**

Für die Häuser 3-11 sind vier weitere Stellplätze erforderlich, die auf dem eigenen Grundstück sichergestellt werden. Die vier zusätzlich erforderlichen Stellplätze für die Häuser 15-17 werden per Baulast auf dem Nachbargrundstück nachgewiesen. Zusätzlich entstehen 26 Fahrradstellplätze auf den Grundstücken.

Zur Sicherstellung der Feuerwehrezufahrt muss ein satzungsgeschützter Baum gefällt werden.

**Anlagen:**

- Katasterauszug
- Luftbild
- Ausschnitt B-Plan
- Lageplan
- Grundriss
- Ansichten
- Schnitt
- Freianlagenplan

**Beratungsfolge:**

Gremium	Sitzungsdatum	Ergebnis
Bezirksvertretung 10	28.05.2019 -/- <sup>1</sup>	-/- <sup>2</sup>

1) Die Sitzung wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht geplant.

2) Das Beratungsergebnis wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht erfasst.

**Alternative:**

keine

**Amt / Institut:**

Bauaufsichtsamt

**Dezernentin / Dezernent:**

Zuschke