

600.32, 23.07.2024, 3239, Moch

Mitteilung des Bauamtes

zur Sitzung: Bezirksvertretung Heepen

☐ öffentlich / ☒ nicht öffentlich

am 05.09.2024

Anlass:

Bauvorhaben: Jungbrunnenweg 22 - Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Jungbrunnenweg 22 wird nach dem Abriss des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss beabsichtigt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/3/33.01, der durch Bekanntmachung im Dezember 1967 in Kraft getreten ist. Das Bauvorhaben ist demnach nach § 30 BauGB zu beurteilen. Rechtsgrundlagen sind das BBauG und die BauNVO 1962.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest und definiert die überbaubare Grundstücksfläche straßenbegleitend durch Baugrenzen. Das auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich geplante Mehrfamilienhaus liegt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, sodass diesbezüglich eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Absatz 3 BauGB erforderlich wird.

Im Geltungsbereich sind bereits Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhanden. Dem Antragsteller kann eine gleichgelagerte Befreiung auf Grundlage des Gleichbehandlungsgrundsatzes somit nicht verwehrt werden. Da das Grundstück an einen öffentlichen Grünzug mit Wegeverbindung angrenzt und die geplante Zufahrt nicht entlang von privaten Grundstücksgrenze geführt wird, sind nachbarliche Belange nicht negativ beeinträchtigt. Das Bauvorhaben nimmt in seiner Kubatur die Umgebungsbebauung auf und ist somit städtebaulich vertretbar. In einem Gebiet, das nach § 34 BauGB beurteilt würde, würde sich das Vorhaben nahtlos einfügen.

Auf Grundlage des Baulandmobilisierungsgesetzes bestehen zugunsten der Schaffung von Wohnraum keine Bedenken gegenüber der Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Absatz 3 BauGB von der überbaubaren Grundstücksfläche.

Auch die geplanten Dachaufbauten sind städtebaulich vertretbar, da sie sich der Gesamtdachlänge baulich unterordnen und das Orts- und Straßenbild bereits von Dachgauben geprägt ist. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann folglich abgewichen werden.

gez. Moch

Lageplan Bauvorhaben (ohne Maßstab):



This is a detailed cadastral map of a residential area in Berlin. The map shows property boundaries, building footprints, and street names. The streets visible are Jungbrunnenweg and M. The map is color-coded with green for green spaces and yellow for built-up areas. Numerous plots are numbered, and some are marked with 'WA o II' and '27-32*'. The map is oriented with North at the top.