


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Geplante Straße (als Stichstraße der Regerstraße) mit den vorgesehenen Hausnummern 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 – Neubau von 8 Einfamilienhäusern (Doppelhaushälften) mit je einer Garage

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 9	27.06.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der Baugenehmigung.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück an der geplanten Straße mit den Hausnummern 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 – eine zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht öffentlich gewidmete Straße – liegt im unbeplanten Innenbereich. Das Bauvorhaben wird bauplanungsrechtlich daher nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt, wonach sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein muss.

Geplant ist die Errichtung von 8 Einfamilienhäusern (in 4 Doppelhäusern) mit je einer Garage und einem Stellplatz auf der Zufahrt. Das Bauvorhaben ist Teil des Wettbewerbs „Quartier Regerstraße“.

Die Doppelhaushälften sind mit je drei Vollgeschossen und einem Kellergeschoss geplant. Das Faltdach ist hierbei angelehnt an die Planungen des Wettbewerbs. Eine extensive Dach- und Garagendachbegrünung mit PV-Anlage ist geplant. Das Grundstück ist zur Überwindung des Geländeunterschieds rückwärtig im Garten terrassiert. Die Erschließung erfolgt über die geplante Straße.

Aufgrund der Bebauung im Hintergelände fällt die Entscheidung über die Erteilung der Baugenehmigung in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch heterogene Bebauung, allerdings gibt es wenig direkt vergleichbare Referenzgebäude, da solitäre Sondernutzungen ohne direkte städtebauliche Anschlussstruktur vorliegen. Sowohl in der näheren Umgebung wie in der Humperdinckstraße, Spohrstraße und Regerstraße ist Wohnbebauung vorhanden. Die Nutzung zu Wohnzwecken fügt sich hier ein.

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Obwohl die umgebende Wohnbebauung nur aus I- bis II-geschossigen Gebäuden besteht, fügt sich die Firsthöhe bzw. Traufhöhe des Vorhabens mit 51,50 m ü. NHN aufgrund des Geländeverlaufs und trotz der III-Geschossigkeit in die nähere Umgebung ein (Als Referenzgebäude sind z. B. zu benennen: Spohrstraße 7, 11: H = 51,80 m ü. NHN, Humperdinckstraße 8: H = 54,10 m ü. NHN oder Regerstraße 4: H = 56,00 m ü. NHN).

Die Doppelhaushälften fügen sich mit einem Verhältnis von Grund- zu Freifläche von ca. 0,6 in die bestehende Ein- und Zweifamilienhausstruktur ein, welche überbaute Grundstücksanteile von ca. 0,4 bis 0,6 aufweisen.

Das Erscheinungsbild sowie die Volumetrie der Gebäude passen sich dem Maßstab der Umgebung an und bewahren die charakteristische Wohnstruktur der Nachbarschaft. Diese ist durch eine offene Bauweise geprägt, wie es ebenfalls die hier gegenständlichen Doppelhaushälften sind.

Die Bebauungstiefe der Doppelhaushälften beträgt insgesamt 18,44 m (Vorgarten: 4,00 m + Gebäudetiefe: 14,44 m) und ähnelt den Bebauungstiefen in der Humperdinckstraße mit 13,50 m bis 19,90 m (Vorgarten: 3,50 m bis 4,90 m + Gebäudetiefe: 10,00 m bis 15,00 m).

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

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben müssen 12 satzungsgeschützte Bäume gefällt werden. Die notwendigen Ersatzpflanzungen werden in den Bauschein aufgenommen.

Anlagen:

Katasterauszug
Lageplan
Grundrisse
Ansichten
Schnitte
Außenanlagenplan