


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage, Bruchstraße 70a
– Errichtung eines Mehrfamilienhauses am Bestandsgebäude

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 2	04.11.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung der Bauvoranfrage.

Sachdarstellung:

Das Grundstück Bruchstraße 70 befindet sich im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 5777/018. Dieser setzt lediglich eine straßenseitige Fluchtlinie fest. Die Umgebungsbebauung wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO beurteilt. Das Bauvorhaben wird daher gemäß § 30 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 34 Absatz 2 BauGB beurteilt. Das Vorhaben muss den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Darüber hinaus muss es nach Art der Nutzung zulässig sein und sich in die Umgebungsbebauung einfügen.

Errichtet werden soll ein Mehrfamilienhaus mit einer Tiefgarage. Zusätzlich ist eine Überdachung für 17 Fahrradabstellplätze mit einem Gründach geplant. Derzeit befinden sich auf dem Grundstück im Hinterhof eingeschossige Garagen und Nebengebäude. Da sich das Grundstück im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung befindet, wird die Beseitigung dieser Gebäude der Bezirksvertretung in einer gesonderten Vorlage vorgestellt werden.

Das Bauvorhaben ist mit einer Firsthöhe von 15,00 m in offener und geschlossener Bauweise geplant. Das Gebäude soll über IV Geschosse und ein Staffelgeschoss verfügen.

Aufgrund des Bauvolumens von über 7000 m³, der Grundstücksfläche von über 1000 m² und der Bebauung im Hintergelände fällt die Genehmigung der Bauvoranfrage in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Die vorhandene straßenseitige Umgebungsbebauung ist maßgeblich durch Wohnnutzung bestimmt.

In den Innenhofbereichen der Blockrandbebauung Bruchstraße/Schwelmer Straße/Cranachstraße befinden sich überwiegend Wohnungen, Büroräume sowie nicht störende Kleingewerbe, wie Handwerksbetrieb und Künstlerateliers. Vereinzelt befinden sich hier ebenfalls kleine Garagen und Lagerhallen. Daher wird die Umgebungsbebauung als Mischgebiet beurteilt. Die geplante Wohnnutzung ist im Mischgebiet zulässig.

Das geplante Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich schließt im Norden direkt an die vorhandene bis zu VI-geschossige Wohnbebauung entlang der Cranachstrasse an und setzt diese fort.

Mit einer Attikahöhe von 15,02 m bleibt es um 0,45 m unter der Attikahöhe von 15,47 m, der angrenzenden Bebauung.

Hinsichtlich der Bautiefe und der Fläche, die überbaut werden soll, orientiert sich das Bauvorhaben an den Nachbargebäuden auf der Bruchstrasse 68 und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung entlang der Cranachstrasse.

Die vorhandene straßenseitige Umgebungsbebauung ist maßgeblich durch Wohnnutzung bestimmt.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist sowohl eine geschlossene als auch eine offene Bauweise vorhanden. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze schließt die geplante Bebauung grenzständig an die Nachbarbebauung an. An den nicht bebauten Grundstücksgrenzen werden die Abstandsflächen eingehalten.

Die Erschließung ist gesichert und erfolgt über die Bruchstraße. Der Zugang zur Hofbebauung erfolgt durch die Hofdurchfahrt am straßenseitigen Bestandsgebäude.

Im Bestand ist das Grundstück zu 100% versiegelt. Nach Durchführung des Bauvorhabens werden hiervon 176 m² entsiegelt. Zusätzlich sollen 208 m² Gründachflächen mit extensiver Begrünung versehen werden. Somit trägt das Bauvorhaben zu einer positiven Grünbilanz bei.

Das geplante Mehrfamilienhaus liegt räumlich zurück versetzt im Hinterhof. Daher bestehen in Bezug auf die Erhaltungssatzung keine Bedenken.

Nachrichtlich:

Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Abbrucharbeiten sind Teil eines weiteren Genehmigungsverfahrens.

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden. Die erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Anlagen:

Katasterauszug

Katasterauszug-Abbruch

Luftbild
amtl. Lageplan
Übersichtsplan (EG)
Ansicht Westen
Ansicht Osten
Ansicht Norden
Ansicht Süden
Schnitt A
Schnitt B
Schnitt C
Straßenansicht
Hofeinfahrt Flügelanbau Bestand
Foto Hofeinfahrt Bestand
Foto Hofeinfahrt Planung
Foto Bestand Hinterhof I
Foto Bestand Hinterhof II
Foto Bestand Hinterhof Garagen
Visualisierung Innenhof Planung
Perspektive Nord-West Planung
versiegelte Flächen Bestand
versiegelte Flächen Neubau