


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage Dreherstraße 245
– Neubau eines Mehrfamilienhauses -

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 7	04.11.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung der Bauvoranfrage.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Umgebungsbebauung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft.

Das Bauvorhaben wird daher bauplanungsrechtlich gemäß § 34 Absatz 2 BauGB beurteilt. Das Vorhaben ist dann zulässig, wenn es hinsichtlich der Art der Nutzung zulässig ist und sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Auf dem Vorhabengrundstück soll ein Mehrfamilienhaus in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Satteldach errichtet werden. Die Traufhöhe soll 5,19 m und die Firsthöhe 8,63 m betragen. Das Bauvorhaben ist mit einer Bautiefe von 23 m bis 26 m geplant.

Aufgrund der Grundstücksfläche von über 1000 m² fällt die Genehmigung der Bauvoranfrage in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Die prägende Umgebungsbebauung besteht aus I bis II-geschossigen Wohngebäuden mit Satteldach in offener Bauweise.

Die geplanten Gebäudehöhen bleiben unterhalb der Höhenmaße des angrenzenden Mehrfamilienhauses Siedlerweg 2/Dreherstraße 247. Die Firsthöhe beträgt hier 8,70 m und die Traufhöhe 5,35 m.

Das Mehrfamilienhaus ist mit einer Bautiefe von 23 m bis 26 m geplant, gemessen ab der schräg zum Vorhabengrundstück verlaufenden Dreherstraße. Im prägenden Geviert finden sich vergleichbare Bautiefen bis zu 26 m an den Wohnhäusern Auf der Gemarkung 14, 16b, 17, 19a und 39. Das direkte Nachbargebäude Siedlerweg 2/Dreherstraße 247 ist aufgrund der Ecklage L-förmig errichtet worden und hat, gemessen von der Dreherstraße, eine Bautiefe von 20 m und vom Siedlerweg eine Tiefe von 33,5 m.

Die überbaute Fläche beträgt 260 m² bei einer Fläche des Grundstücks von 1244 m². Bei den Gebäuden Siedlerweg 2 und 4 beträgt diese 246 m². Für das Gebäude unter der Adresse Dreherstraße 247/Siedlerweg 2 beträgt diese 468 m².

Die Erschließung erfolgt über das Flurstück 636. Dieses ist als Straßenfläche ausgewiesen.

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Anlagen:

Katasterauszug
Luftbild
Lageplan
Erdgeschoss und Außenanlagen
Ansichten und Schnitt
Einfügenachweis, Schrägluftbilder und Schwarzplan