


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauantrag, Blücherstraße 22, 22a, 22b – Neubau eines Mehrfamilienhauses (10 Wohneinheiten), Neubau von 2 Stadthäusern sowie einer Tiefgarage

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 1	14.11.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung des Bauantrags.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Blücherstraße 22, 22a, 22b liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 5578/010. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach §30 Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 2 BauGB, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, es hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zulässig und die Erschließung gesichert ist.

Im Bestand befindet sich ein IV-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus im vorderen Bereich. Der Innenhof ist flächendeckend mit einer I-geschossigen Industrie-/Lagerhalle bebaut. Das Grundstück ist zu 100 % versiegelt.

Geplant ist der Neubau eines V-geschossigen Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten (Vorderhaus) und die Errichtung von zwei I-geschossigen Stadthäusern mit insgesamt 2 Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich. Das Grundstück wird vollflächig mit einer Tiefgarage für 8 PKW-, 23 Fahrradstellplätzen und 12 Kellerräumen unterkellert. Die Errichtung einer 25 m<sup>2</sup> großen Spielfläche ist geplant.

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

### **Begründung:**

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist das Bauvorhaben im faktisch allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

Hinsichtlich der Firsthöhe von 20,62 m und der Traufhöhe von 16,09 m ist das geplante Vorderhaus mit dem Haus auf der Blücherstraße 28 identisch. Die Stadthäuser liegen mit ihrer Attikahöhe von 3,71 m unterhalb der Attikahöhe der angrenzenden Häuser auf der Blücherstraße 18, 20 und 24.

Die geschlossene Bauweise fügt sich in die Bestandsbebauung ein.

Die Bebauungstiefe von 29 m orientiert sich am Haus Blücherstraße 26 mit einer Bebauungstiefe von 30 m. Hinsichtlich der räumlichen Lage und der konkreten Grundstücksfläche (436m<sup>2</sup>) fügt sich das Bauvorhaben ebenfalls ein.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Blücherstraße.

Die Spielfläche entspricht nicht der vorgeschriebenen Größe nach der Spielflächensatzung (60 m<sup>2</sup>). In der näheren Umgebung sind genug Spielplätze vorhanden, um dies auszugleichen.

Die Verwaltung hat keine Bedenken gegen die Erteilung der Baugenehmigung.

### **Nachrichtlich:**

Die erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

### **Anlagen:**

Katasterauszug  
Luftbild  
Lageplan  
Grundriss Erdgeschoss  
Grundriss Tiefgarage  
Grundriss 1. Obergeschoss  
Hofansicht  
Straßenansicht