



öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauantrag Vennhauser Allee 226 – Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 47 Wohneinheiten und Tiefgarage

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 8	25.09.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen und Abweichungen und die Genehmigung des Bauantrags. Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich der Einhaltung der festgesetzten Fluchtlinien. Abweichungen ergeben sich für die notwendigen Zu- und Durchfahrten für Feuerwehrfahrzeuge.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans 6075/017. Dieser setzt Fluchtlinien fest, welche als Baulinien beurteilt werden. Das Bauvorhaben wird gemäß § 30 Absatz 3 in Verbindung mit § 34 Absatz BauGB beurteilt. Hiernach muss das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Darüber hinaus muss sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Dabei ist die beurteilungsrelevante Umgebung von einer überwiegenden Wohnnutzung geprägt. Die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude auf der Vennhauser Allee 228-240 entsprechen dabei im Wesentlichen hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, dem hier gegenständlichen Bauvorhaben. Auch in der übrigen Umgebung entlang dem Straßengeviert Vennhauser Allee, Lassallestraße, Kamper Weg und In den Kötten finden sich vergleichbare Gebäude vorhanden. Auf dem Vorhabengrundstück soll ein Wohnhaus mit geplanten 47 Wohneinheiten

und einer Tiefgarage errichtet werden

Für das Bauvorhaben sind die folgenden Befreiungen erforderlich.

Das Gebäude springt im Bereich der Straßenkreuzung Vennhauser Allee und In den Kötten von der festgesetzten Fluchtlinie insbesondere im Bereich der Vennhauser Allee um 2,70 m zurück. Des Weiteren befinden sich zwei Terrassen sowie die darüber liegenden Balkone außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche im Bereich der Vorgartenfläche zwischen Fluchtlinie und öffentlicher Verkehrsfläche und überbauen diesen Vorgartenbereich um max. 1,20 m. Die Aufstellflächen für die Abfallsammelbehälter sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche straßenbegleitend geplant.

Aufgrund der Grundstücksfläche von mehr als 1000 m<sup>2</sup> fällt die Baugenehmigung in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

### **Begründung:**

Das Gebäude springt im Bereich der Straßenkreuzung Vennhauser Allee / In den Kötten teilweise von der Fluchtlinie zurück, da sich diese Fluchtlinie am seinerzeitigen Gebäudeabstand orientiert und daher nicht geradlinig verläuft. Eine städtebauliche Eckbetonung wird auch weiterhin mit der gegenwärtigen Planung erreicht.

Die Überschreitungen der Fluchtlinie durch Terrassen und Balkone sind als untergeordnet zu beurteilen, da diese Gebäudeteile städtebaulich nicht massiv in Erscheinung treten und der Hauptbaukörper die Fluchtlinie nicht überbaut. Der Bereich der Abfallbehälterabstellflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dient der direkten Andienung durch den Ver- und Entsorger und wird zur Wahrung einer begrünter Gestaltung der Vorgartenzone mit Hecken eingefasst.

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist in der näheren Umgebung überwiegend Wohnnutzung vorhanden. In Bezug auf die überbaubare Fläche sind unter den Adressen Vennhauser Allee 228 – 240 in etwa 75% der Fläche überbaut. Das geplante Vorhaben fügt sich insofern in die bebaute Umgebung ein.

Die Gebäudehöhe des Bauvorhabens beträgt für die Oberkante des Dachs 12,18 m und für die Brüstung am Balkon des obersten Regelgeschosses 9,81 m. Damit wird die Höhe des unmittelbar in der Nähe befindlichen Gebäudes Vennhauser Allee 228-240 um 0,87 m unterschritten. Auf Höhe der Brüstung unterschreitet das Gebäude die des nachbarlichen Gebäudes um 0,48 m.

Die Bebauungstiefe des Vorhabens beträgt hier 15 m bis 17,5 m. Für das benachbarte Gebäude beträgt diese 16 m bis 20 m, so dass sich das geplante Vorhaben auch hier der nachbarlichen Bebauung unterordnet.

Das Bauvorhaben fügt sich insofern in die nähere Umgebung ein und bodenrechtliche Spannungen sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben dient mit der Schaffung von 47 neuen Wohneinheiten der verhältnismäßigen Nachverdichtung von Flächen im Bestand.

Die Verwaltung hat daher gegen die Genehmigung des Bauantrags keine Bedenken.

### **Nachrichtlich:**

Die erforderlichen Stellplätze sind in der Tiefgarage nachgewiesen. Für das Bauvorhaben müssen insgesamt 24 satzungsgeschützte Bäume gefällt werden. Ersatzmaßnahmen für diese Baumfällungen sind Bestandteil des Genehmigungsverfahrens.

**Anlagen:**

Lageplan  
Außenanlagen  
Grundriss Tiefgarage  
Grundriss Erdgeschoss  
Grundriss 1.Obergeschoss  
Grundriss 2. Obergeschoss  
Grundriss Staffelgeschoss  
Grundriss Dachaufsicht  
Schnitte  
Ansichten  
Ansichten 2