



Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage, Gilbachstraße 22 - 26, Gladbacher Strasse 73 - 85 – Neuerrichtung einer Wohnbebauung

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 3	27.01.2026	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung der Bauvoranfrage.

Eine Ausnahme ist erforderlich für das Überschreiten einer Fluchtlinie.

Sachdarstellung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 5275/008, der eine Fluchtlinie mit einem Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie festsetzt.

Im Übrigen wird das Bauvorhaben planungsrechtlich gemäß § 30 Absatz 3 in Verbindung mit § 34 Absatz 2 BauGB beurteilt. Die Umgebungsbebauung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Das Vorhaben muss den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und die Art der Nutzung muss in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sein.

Darüber hinaus muss es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.

Die Bestandsgebäude sollen zurückgebaut werden.

Geplant ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise. Ein

Gebäude befindet sich an der Gilbachstraße, das andere Gebäude an der Gladbacher Straße. Beide Gebäude treffen an der Straßenecke Gilbachstraße und Gladbacher Straße aufeinander und sind baulich miteinander verbunden. Das Gebäude an der Gladbacher Straße soll vollständig unterkellert werden. Hier ist die Unterbringung der Tiefgarage und der Technik- und Abstellräume geplant. Das Gebäude an der Gilbachstraße wird nur teilweise für Technik- und Abstellräume unterkellert. Das Dach wird mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.

Die Planung dient vollständig der Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum. Insgesamt sollen 69 Wohneinheiten entstehen. Dieses würde gegenüber dem Bestand 33 zusätzlichen Wohneinheiten entsprechen.

Es ist geplant, die Wohngebäude V-geschossig mit einer Attikahöhe von 18,51 m zu errichten.

Die Bebauungstiefe der Gebäude beträgt im Erdgeschoss maximal 16,0 m, wobei die Baukörper in den darüber liegenden Geschossen auf 14,0 m zurückspringen.

Für die Genehmigung der Bauvoranfrage ist eine Ausnahme erforderlich, da die straßenseitige Fluchtlinie um 0,5 m durch, den Wohnungen vorgelagerte, Balkone überschritten wird.

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

Begründung:

Die Wohnnutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

In der Umgebungsbebauung ist die offene Bauweise, so z. B. auf dem Antragsgrundstück, aber auch angrenzend an der Gilbachstrasse 10 – 14, vorhanden, das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich der Bauweise in die nähere Umgebung ein.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unterschreitet die geplante Bebauung mit einer Attikahöhe von 18,51 m die Firsthöhe von 20,94 m des östlich angrenzenden Gebäudes Gladbacher Straße 69.

Hinsichtlich der überbaubaren Fläche nimmt die geplante Bebauung den Fußabdruck der vorhandenen Bebauung auf, überschreitet die vorgegebenen Bebauungstiefen nur geringfügig und nur im Bereich der Gebäudeköpfe und durch die der Fassade vorgelagerte Balkone. Die Hauptbaukörper überschreiten die Bebauungstiefe der Nachbarbebauung hingegen nicht.

Auch hinsichtlich des Maßes der Nutzung und der überbaubaren Fläche fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein.

Die straßenseitige Fluchtlinie wird geringfügig um 0,5 m durch Balkone überschritten. Die Erteilung der Ausnahme gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO ist daher unbedenklich.

Die Erschließung ist sowohl über die Gilbachstraße als auch die Gladbacher Straße gesichert.

Die Verwaltung hat daher gegen die Erteilung des Bauvorbescheids keine Bedenken.

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze sollen in der Tiefgarage nachgewiesen werden. Der konkrete Nachweis ist Teil des weiteren Genehmigungsverfahrens.

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Anlagen:

Katasterauszug

Luftbild

Bebauungsplan

Lageplan

Grundriss Untergeschoss

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss 5. Obergeschoss

Schnitte

Ansichten

Übersicht Bauablauf