



Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag Vennhauser Allee 197 – Neubau eines Mehrfamilienhauses (12 Wohneinheiten) mit Tiefgarage

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 8	29.01.2026	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen und die Genehmigung des Bauantrags.

Befreiung sind für das Überschreiten von Fluchtlinien erforderlich.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 6075/13. Dieser setzt für das Vorhabengrundstück Baugrenzen fest. Die Umgebungsbebauung wird als Allgemeines Wohngebiet beurteilt. Das Vorhaben wird daher bauplanungsrechtlich gemäß § 30 Absatz 3 in Verbindung mit § 34 Absatz 2 BauGB beurteilt. Hiernach muss das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, nach Art der Nutzung zulässig sein und sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Geplant ist die Errichtung eines III-geschossigen Wohngebäudes mit Staffelgeschoss und einer Tiefgarage in offener Bauweise. In dem Gebäude sollen 12 Wohneinheiten entstehen. Das aufgehende Staffelgeschoss beginnt in einer Höhe von 9,30 m und die Firsthöhe beträgt 12,50 m. Das Bauvorhaben ist mit einer max. Bautiefe von 18,00 m geplant. Die Grundfläche beträgt ca. 330 m².

Für das Bauvorhaben sind die folgenden Befreiungen erforderlich:

Die seitliche Fluchtlinie wird durch den Baukörper überschritten.

Die straßenseitige Fluchtlinie wird durch eine Terrasse und Balkone überschritten.

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

Begründung:

Die Wohnnutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

In der Umgebungsbebauung ist eine offene Bauweise vorhanden.

Die Gebäudehöhe entspricht der Höhe des Gebäudes Vennhauser Allee 195. Die Firsthöhe beträgt hier 11,90 m und das aufgehende Staffelgeschoss beginnt in einer Höhe von 9,20 m.

Die geplante Bautiefe vermittelt zwischen den beiden Nachbargebäuden Vennhauser Allee 195 und 203 und stellt dabei eine harmonische Überleitung der Bebauungsstruktur dar.

Die überbaubare Grundstücksfläche fügt sich ebenfalls ein, da sie identisch mit der überbaubaren Grundstücksfläche der Vennhauser Allee 195 ist.

Die seitliche Fluchtlinie resultiert aus dem seinerzeit geplanten Ausbau der Sperberstraße neben dem hier gegenständlichen Grundstück. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 6075/29 im Jahr 1991 wurde dieser Straßenausbau aufgegeben. Die Fluchtlinie wird daher nicht mehr für den Straßenbau benötigt. Hier ist die Sperberstraße als Fußweg vorhanden. Die Fluchtlinie wird nur im geringfügigen Maße überschritten.

Bei den Balkonen handelt es sich um ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß. Die Terrasse tritt städtebaulich nicht in Erscheinung.

Die Verwaltung hat daher gegen die Erteilung der Baugenehmigung keine Bedenken.

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben müssen 8 satzungsgeschützte Bäume gefällt werden. Ersatzpflanzungen sind in Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt festgelegt worden. Sie sind im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen. Das Gebäude erhält darüber hinaus eine extensive Dachbegrünung i. V. m. einer Photovoltaik-Anlage.

Anlagen:

Katasterauszug

Luftbild

Bebauungsplan

Lageplan

Fluchtlinienplan

Grundriss Erdgeschoss

Ansicht Vennhauser Allee

Ansicht Weg

Ansicht Seite

Ansicht Garten

Grünplan