


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauvoranfrage, Stargarder Straße 3  
– Neubau eines Wohnhauses mit ca. 50 barrierefreien Wohnungen bestehend aus geförderten- und freifinanzierten Wohnungen mit Tiefgarage

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 9	27.06.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der erforderlichen Befreiungen und der Ausnahme.

Befreiungen sind notwendig von der Art der Nutzung, der GFZ sowie der Dachneigung.

Eine Ausnahme ist notwendig hinsichtlich des Standortes des Trafos.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Stargarder Straße 3 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 6172/06. Das Bauvorhaben wird bauplanungsrechtlich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Der Bebauungsplan setzt für die umliegenden Grundstücke die Nutzung als reines Wohngebiet (WR) fest. Für das betroffene Grundstück ist eine Nutzung als Gemeinbedarfsfläche – konkret als Säuglings- und Mutterheim – festgesetzt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan eine maximale GFZ von 0,7, eine Dachneigung von 35° sowie Baugrenzen fest.

Auf dem Vorhabengrundstück soll ein III-geschossiges Wohngebäude mit 50 barrierefreien und Tiefgarage entstehen. Von den 50 Wohneinheiten sollen 14

gefördert und 36 frei finanziert werden.

Folgende Befreiungen sind erforderlich:

Statt der festgesetzten Nutzung als Säuglings- und Mutterheim ist die Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken geplant.

Die festgesetzte GFZ wird um 0,5 überschritten.

Abweichend von der festgesetzten Dachneigung soll das Dach als Flachdach ausgeführt werden.

Zudem ist eine Ausnahme für den Standort des Trafos erforderlich.

Aufgrund der Grundstücksgröße von über 1000 m<sup>2</sup> und des Bauvolumens von über 7000 m<sup>3</sup> fällt die Entscheidung über die Erteilung der erforderlichen Befreiungen und der Ausnahme in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

### **Begründung:**

Gemeinbedarfsflächen sind im Bebauungsplan als Flächen definiert, die für Einrichtungen vorgesehen sind, die den Gemeinbedarf abdecken und insbesondere den Schutz von vulnerablen Bevölkerungsgruppen gewährleisten. Dazu zählen neben Müttern und ihren Säuglingen, wie im Bebauungsplan gefordert, auch sozial schwächere Menschen und Personen mit geringerem Einkommen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, sieht das Neubauprojekt vor, einen Teil der Wohnungen als sozial geförderten Wohnraum bereitzustellen. Für einen gesunden Wohnungsmix sorgt, dass 22 Wohnungen in normaler Ausstattung für Singles, Paare u. Familien angeboten werden - und 28 Wohnungen mit zusätzlich besonderer, altengerechter Ausstattung.

Das unmittelbare Umfeld ist mehrgeschossig bebaut. Verschiedene Gebäude in der Stargarder Straße, der Graudenzer Straße und der Tönisstraße haben bereits bis zu vier Geschosse (zzgl. Dach). Das geplante Gebäude überschreitet die festgesetzte GFZ zwar, bleibt mit seinen drei Geschossen jedoch unterhalb derer in der näheren Umgebung.

Das Flachdach reduziert die Gebäudehöhe und unterstützt die Einbindung in das Quartier. Außerdem erhöht das Flachdach den Wohnkomfort sowie die Wohnqualität, da erdrückende und dunkle Schrägen vermieden werden. Eine extensive Begrünung des kompletten Daches- und die Eigenversorgung (Strom) durch die Installation Photovoltaik-Elemente ist zudem geplant.

Der vorhandene Trafo liegt aktuell im Grundstück unmittelbar an der Grenze zum Flurstück 961. Durch die Verlagerung nach vorne an die Stargarder Straße kann der Trafo deutlich besser angedient und gewartet werden. Der Zugang kann unmittelbar von der Straße aus erfolgen. Der Trafo gilt als Nebenanlage und kann daher gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Verwaltung hat folglich keine Bedenken gegen die Erteilung der erforderlichen Befreiungen und der Ausnahme.

### **Nachrichtlich:**

Die notwendigen Stellplätze werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft.

**Anlagen:**

Katasterauszug

Luftbild

Bebauungsplan

Lageplan

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Untergeschoss

Höhenabwicklung Nachbargebäude

Einfügen des Baukörpers