


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage Emmastraße 25 - Neubau eines Seniorenpflegeheims, einer Wohnbebauung mit teilweiser gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Tiefgarage

Fachbereich:

61 - Stadtplanungsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 3	24.06.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	25.06.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung erteilt die erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen.

Sachdarstellung:

Das Vorhaben wurde dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung bereits in der Sitzung am 25.03.2025 unter der Vorlagennummer APS/032/2025 vorgelegt.

Aufgrund der Anregungen aus der Sitzung wurden Anpassungen vorgenommen.

Die Gesamtbruttogeschossfläche liegt nach aktuellem Planungsstand bei ca. 19.000 m². Gegenüber der zuletzt vorgestellten Planung, in der eine BGF von ca. 18.000 m² vorgesehen war, stellt dies eine Erhöhung dar.

Die Bruttogeschossfläche der geplanten gewerblichen Nutzung hat sich gegenüber der vorherigen Planung leicht verringert: Während in der vorherigen Fassung ca. 1.660 m² vorgesehen waren, sieht die aktuelle Planung ca. 1.500 m² vor.

Zusätzlich zur bisherigen Planung wurde nun eine Kindertagesstätte mit einer Fläche von ca. 800 m² in das Nutzungskonzept mit aufgenommen. Von den verbleibenden ca. 16.700 m² entfallen 7.500 m² auf eine Pflegeeinrichtung. Die geplante

Wohnbebauung wird auf 800 m² von den geplanten 9000 m² öffentlich gefördert errichtet werden.

Die Integration der Kindertagesstätte in das Nutzungskonzept hat zu einer geringfügigen Veränderung der Grundrisse geführt, was wiederum eine Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) erforderlich macht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich der Wohnnutzung beträgt nach aktuellem Planungsstand 0,51 und liegt damit geringfügig über dem zuvor vorgesehenen Wert von 0,48.

Ebenso wurde die Geschossflächenzahl (GFZ) im Bereich Wohnen angepasst: Sie beträgt nun 2,58 gegenüber 2,38 in der vorherigen Planung.

Hinsichtlich der Grünflächenbilanz ergeben sich gegenüber der vorherigen Planung geringfügige Anpassungen: Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind nunmehr ca. 2.080 m² als Grünflächen vorgesehen; zuvor waren hierfür ca. 2.000 m² eingeplant.

Auch bei den Dachflächen ist eine Erhöhung der Begrünung vorgesehen: Aktuell sind ca. 3.550 m² Dachflächen begrünt geplant, gegenüber ca. 3.300 m² in der vorhergehenden Planung.

Die geplante Quotierung beträgt 50,3 % und beinhaltet gefördertes Wohnen (800 m²) sowie eine Pflegeeinrichtung (ca. 7500 m²).

Begründung:

Die Begründungen der oben genannten Vorlage APS/032/2025 besitzen weiterhin Gültigkeit.

Die geplante Quotierung gem. Baulandmodell beträgt 50,3 % und beinhaltet gefördertes Wohnen (800 m²), sowie eine Pflegeeinrichtung (ca. 7500 m²).

Um die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB erteilen und als Teil der öffentlichen Belange das Baulandmodell umsetzen zu können, wird die Verwaltung eine Nebenbestimmung in den Vorbescheid aufnehmen, wonach die Antragstellerin verpflichtet ist, vor Einreichung eines Bauantrages einen Vertrag mit der Stadt zu schließen, der den Bau und die Vermietung von 800 m² gefördertem Mietwohnungsbau sowie die Errichtung und den Betrieb einer Pflegeeinrichtung zum Inhalt hat. Weitere Vertragsinhalte werden das Geltend machen von Vertragsstrafen bei Vertragsverstößen sowie deren Absicherung durch die Hinterlegung einer Bankbürgschaft sein.

Die Verwaltung hat daher gegen die Erteilung der erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen keine Bedenken.

Anlagen:

Katasterauszug

Luftbild

Bebauungsplan

Lageplan

Quotierung, Grundrisse

Systemschnitt

Axonometrie

Axonometrie Gesamtareal

Beschlussvorlage APS/032/2025