


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Meineckestraße 30, 30a, 30b, 30c, 30d, 30e, 30f, 32 34, 36, 38, 40 –
Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 1	27.06.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen.

Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich der Art der Nutzung, der Geschossigkeit, der Bauweise und von der textlichen Festsetzung 6.1 des Bebauungsplans.

Sachdarstellung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5380. Der Bebauungsplan setzt unter anderem für Teile des Plangebiets Nutzungsarten, IV-Geschossigkeit, Baugrenzen und Bauweise fest. Ferner ist in der textlichen Festsetzung 6.1 des Bebauungsplans festgesetzt, dass Garagen über das Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften sind. Das Bauvorhaben wird gemäß § 30 Absatz 1 beurteilt.

Für das Grundstück wurde bereits im Jahr 2021 unter der Vorlagennummer BV1/027/2021 eine Beschlussvorlage vorgelegt und positiv beschieden.

Die Planung hat sich im Zuge der Genehmigungsplanung verändert, weshalb der Bezirksvertretung das Vorhaben erneut vorgelegt wird.

Die Bebauung an der Danziger Straße (nördlich ausgerichtet) und zur Meineckestraße (westlich ausgerichtet) hin erfolgt weiterhin im Blockrand und hat sich in ihrer Lage grundsätzlich nicht verändert. Wesentliche Änderungen ergeben

sich jedoch durch die Verschiebung der Zeilenhäuser im Innenbereich sowie durch die Ergänzung um ein zusätzliches Gebäude.

Trotz der Umstellung und Neuordnung werden die GRZ und die GFZ weiterhin eingehalten.

Geplant ist weiterhin die Errichtung einer Wohnanlage mit mehr als 200 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage. Die Planung sieht eine geschlossene Randbebauung zur Danziger Straße sowie westlich zur Meineckestraße mit VI-Vollgeschossen vor. Im Innenbereich sind vier Zeilenhäuser mit V Vollgeschossen geplant.

Für das Bauvorhaben sind die folgenden Befreiungen erforderlich.

Abweichend vom Bebauungsplan ist die Randbebauung als reine Wohnnutzung geplant.

Die Geschossigkeit ist – entgegen des Bebauungsplans und der in 2021 vorgestellten Planung auch im westlichen Bereich mit VI Geschossen beantragt.

Die Zeilenhäuser im Innenhof sollen aus V Vollgeschossen bestehen.

Die westliche Randbebauung sowie die Zeilenhäuser im Innenbereich überschreiten die festgesetztem Baufenster des Bebauungsplans.

Im Innenhofbereich ist entgegen der festgesetzten geschlossenen Bauweise eine offene Bauweise geplant.

Entgegen der textlichen Festsetzung ist eine natürliche Lüftung über Aufbauten in der Außenanlage und ebenerdigen Lüftungsschächten an den Außenschächten der Tiefgarage geplant.

Begründung:

Hinsichtlich der Art der Nutzung sind die Grundrisse der Wohnungen so geplant, dass sich Wohn- und Schlafräume zur ruhigen Hofseite orientieren, so dass das Ziel des Bebauungsplans auf die Lärmsituation der Danziger Straße zu reagieren weiterhin umgesetzt wird.

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets (MK) im Bebauungsplan erfolgte ursprünglich mit dem Ziel, sensible Nutzungen wie Wohnen vor den Immissionen der stark befahrenen Danziger Straße zu schützen. Zwischenzeitlich wurde jedoch nach Beteiligung der Bezirksvertretung ein positiver Vorbescheid für eine Wohnnutzung erteilt, der nachgewiesen hat, dass durch geeignete Grundrissgestaltung ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden kann. Damit sind Wohnnutzungen im Plangebiet grundsätzlich zulässig.

Städtebaulich wird die vorhandene Struktur aufgenommen: Die geplanten Zeilenhäuser fügen sich in die offene Bauweise ein und bilden durch die Orientierung der Baukörper zur Hofseite hochwertige Grünräume mit Aufenthaltsqualität. Diese Innenhöfe bieten nicht nur Schutz vor Lärm, sondern tragen wesentlich zur Durchgrünung und ökologischen Qualität des Quartiers bei. Die geplanten Grundrisse der Wohnungen sind so konzipiert, dass Wohn- und Schlafräume zur ruhigen Hofseite ausgerichtet sind, sodass das städtebauliche Ziel – eine Lärmentlastung zur Danziger Straße hin – auch unter der geänderten Nutzung weiterhin erreicht wird.

Insgesamt bleibt die städtebauliche Form erhalten, während durch die angepasste

Nutzung eine zeitgemäße, gemischt genutzte Quartiersentwicklung ermöglicht wird.

Hinsichtlich der Geschossigkeit bildet die westliche Randbebauung an der Meineckestraße gemeinsam mit der ebenfalls VI-geschossigen Randbebauung zur Danziger Straße einen Schallschutz für den Innenhof.

Die V-geschossigen Zeilenhäuser im Innenhof sind Teil der Abstufung der Geschossigkeit. Diese soll ausgehend von der VI-geschossigen Randbebauung über die V-geschossigen Zeilenhäuser hin zur angrenzenden Bebauung der Meineckestraße führen.

Hinsichtlich des Überschreitens der Baugrenzen, wird die Randbebauung im westlichen Teil des Grundstücks weitergeführt, so dass ein lärmgeschützter Innenbereich entsteht. Dadurch befinden sich die Zeilenhäuser im Innenbereich an anderer Stelle. Die städtebauliche „Kammerstruktur“ wird beibehalten.

Für die Lüftung der Tiefgarage wird der Schutzabstand zu Fenstern, Terrassen und Balkonen eingehalten.

Nachrichtlich:

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Anlagen:

Katasterauszug
Luftbild
Luftbild 3D
Bebauungsplan
Lageplan
Übersichtsplan
Grundriss Erdgeschoss
Grundriss 3. Obergeschoss
Gebäudeschnitte
Vorderansichten
Gartenansichten
Seitenansichten
Dachaufsicht
Visualisierung 1
Visualisierung 2
Gegenüberstellung BA + Vorbescheid
BV1-027-2021