


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage Kasernenstraße 6 - Aufstockung und Nutzungsänderung im Hotel

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	25.06.2025	Entscheidung
Bezirksvertretung 1	27.06.2025	Anhörung

Beschlussdarstellung:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan hinsichtlich der Überschreitung der Geschossigkeit sowie der Geschossflächenzahl.

Sachdarstellung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5476/100 von 1979, der für das Grundstück die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet festsetzt. Im Weiteren werden die überbaubare Grundstücksfläche, die Geschossigkeit sowie die Grund- und Geschossflächenzahl definiert.

Das bestehende Gebäude besteht aus zwei Gebäudeflügeln. Im Norden verläuft entlang des Heinrich-Heine-Platzes die Erweiterung des VII-geschossigen Wilhelm-Marx-Hauses. Hieran anschließend verläuft entlang der Kasernenstraße der westliche V-geschossige Gebäudeflügel.

Die vorliegende Planung sieht für das Gebäude ab dem 1.Obergeschoss eine Hotelnutzung vor. Im Erdgeschoss soll die bisherige Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe, die Anlieferung des Carsch-Hauses sowie der Zugang zur Tiefgarage erhalten bleiben.

Beide Gebäudeteile sollen umfassend umgebaut werden. Die Fassade am Erweiterungsbau des Wilhelm-Marx-Hauses soll dabei erhalten bleiben.

Im westlichen Gebäudeflügel an der Kasernenstraße soll das 5. und 6. Geschoss abgebrochen und in der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse neu errichtet werden. Zusätzlich soll ein zurückgesetztes 7. Geschoss errichtet werden. Mit dieser geplanten Erhöhung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen, da für diesen Bereich vier bzw. fünf Geschosse festgesetzt sind. Durch die Erhöhung der Geschossigkeit ergibt sich ebenfalls eine Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,0 auf 5,9.

Durch den Gebäudebestand wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 um 0,42 überschritten. Die bestehende Grundfläche des Gebäudes soll in der Planung nicht vergrößert werden.

Der Bauvorbescheid soll ausschließlich der Prüfung planungsrechtlicher Fragestellungen dienen. Die Fassadenanmutung dient der grundsätzlichen Information. Diese wird im Genehmigungsverfahren weiterentwickelt und in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und dem Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege finalisiert.

Begründung:

Die geplante Hotelnutzung ist im festgesetzten Kerngebiet allgemein zulässig. Die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche wird nicht überschritten.

Im Bereich der Erweiterung des Wilhelm-Marx-Hauses wird die dort festgesetzte VII-Geschossigkeit eingehalten.

Durch die geplante Erhöhung des Gebäudeflügels an der Kasernenstraße wird die Gebäudehöhe und damit auch die Zahl der Vollgeschosse an die Gebäudehöhe und Geschossigkeit des nördlichen und südöstlichen Flügels des Wilhelm-Marx-Hauses angepasst. Auf diese Weise entsteht ein einheitliches Erscheinungsbild des Gesamtkomplexes.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl wurde auf Grundlage der gesamten Fläche, die im Bebauungsplan als MKg2 ausgewiesen ist, definiert. Mittlerweile haben sich die Grundstücksgrößen verändert, so dass die Grundstücksgrenzen der heutigen Flurstücke im Wesentlichen der heutigen Grundfläche der Gebäude entsprechen. Somit werden sowohl die GRZ, als auch die GFZ, bereits durch die bestehende Bebauung überschritten.

Die Befreiungen von der Geschossigkeit und der Geschossflächenzahl berühren die Grundzüge der Planung nicht und sind städtebaulich vertretbar.

Nachrichtlich:

Das Wilhelm-Marx-Haus an der nordöstlichen Ecke steht unter Denkmalschutz. Die angrenzende Erweiterung und das Gebäude Kasernenstraße 6 sind nicht denkmalgeschützt. Die Planung erfolgt in Abstimmung mit dem Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege.

Anlagen:

Katasterauszug

Luftbild

Bebauungsplan

Amtlicher Lageplan

Schnitt B-B

Ansicht Nord

Ansicht Süd

Fassaden-Visualisierung