


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage Charlottenstraße 62 - Aufstockung eines bestehenden Garagengebäudes mit Wohnbebauung und Gewerbefläche

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 Erteilung der erforderlichen Befreiungen im Rahmen der Bauvoranfrage.

Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich der Art der Nutzung, der Gebäudehöhe, der Geschossigkeit sowie für das Überschreiten von Baulinien.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5576/58. Der Bebauungsplan setzt unter anderem hinsichtlich der Art der Nutzung ein Parkhaus mit Tankstelle und Gemeinschaftsanlage, sowie V-Geschossigkeit fest. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (HGH – Hauptgesimmshöhe) beträgt für dieses Grundstück an der Bismarckstraße sowie einem Teil der Charlottenstraße 11,60 m und an der Friedrich-Ebert-Straße und einem Teil der Charlottenstraße 14,30 m.

Im Zuge einer Sanierung soll das bestehende Garagengebäude um 3 Geschosse in Form von Wohnbebauung und Gewerbefläche aufgestockt werden. Der Blockrand wird durch das Bauvorhaben geschlossen.

Ferner werden Teile des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses für

Gewerbeflächen genutzt. Hierfür werden die Fassaden im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zur Straße hin geöffnet.

Aus der geplanten Bebauung erfolgt eine Erhöhung der GFZ von 5,09 auf 6,04. Die Flachdächer sollen extensiv begrünt werden. Die Fassaden und Überdachungen sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden. In Höhe des 5. Obergeschosses soll ein begrünter Innenhof entstehen. Der Anteil der Grünflächen beträgt damit insgesamt 20 % der Grundstücksfläche.

Für das Bauvorhaben sind die folgenden Befreiungen erforderlich:

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist Wohnen und Gewerbe geplant.

Das Gebäude soll über VIII-Geschosse verfügen. Am Straßenrand ist eine Attika mit einer Höhe von 22,84 m geplant. Darüber springt das Gebäude zurück und erreicht eine Gesamthöhe von 28,53 m.

Diese Befreiungen sollen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB erteilt werden, wonach in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden kann, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aufgrund der Beurteilung nach § 31 Abs. 3 BauGB und u. a. einer Befreiung von der Art der Nutzung fällt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen in die Zuständigkeit des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung.

Begründung:

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist Gewerbenutzung auf dem Vorhabengrundstück bereits vorhanden. Eine zusätzliche Wohnnutzung dient einer attraktiveren Gestaltung der Umgebung und zeitgleich der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Zuge der Nachverdichtung ohne zusätzliche Versiegelung.

Die neu geplanten Höhen entsprechen der bereits bestehenden nachbarschaftlichen Bebauung. Die Höhenbegrenzung in dem Bebauungsplan resultiert aus der Planung für eine Garagennutzung in den 1960-er Jahren. Momentan unterschreitet die Höhe des Bestandsgebäudes deutlich die der angrenzenden Bauten. Die Aufstockung führt zu einer Harmonisierung der baulichen Situation vor Ort.

Hinsichtlich der Überschreitung der Geschossigkeit dient das Vorhaben zudem der Bereitstellung von innerstädtischem Wohnraum.

Mit der Erweiterung der Nutzung wird gleichzeitig eine zu 100 % versiegelte Fläche im Innenstadtbereich teilweise begrünt.

Die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird unter den Vorbehalt gestellt, dass die Antragstellerin verpflichtet ist, vor Einreichung eines Bauantrages einen Vertrag mit der Stadt zu schließen, der den Bau und die Vermietung von 10 geförderten Wohneinheiten zum Inhalt hat. Weitere Vertragsinhalte werden das Geltendmachen von Vertragsstrafen bei Vertragsverstößen sowie deren Absicherung sein.

Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB ist städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Verwaltung hat aus den genannten Gründen und Voraussetzungen gegen die

Erteilung der erforderlichen Befreiungen keine Bedenken.

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Anlagen:

Katasterauszug

Luftbild

Bebauungsplan

Lageplan

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss 1. Obergeschoss

Grundriss 2. + 3. Obergeschoss

Grundriss 4. Obergeschoss

Grundriss 5. Obergeschoss

Grundriss 6. Obergeschoss

Grundriss 7. Obergeschoss

Grundriss Dachgeschoss

Schnitt AA

Anischt Nord-Ost

Ansicht Süd-West

Ansicht Süd

Bestand - Neubau

Visualisierung 1

Visualisierung 2

Visualisierung 3