


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

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

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 3	25.03.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	26.03.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt die Erteilung der erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen.

Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich der Art der Nutzung, der GRZ und GFZ, der Geschossigkeit, der textlichen Festsetzung 4.3 (Geräuschpegelbegrenzung) sowie eines im Bebauungsplan festgesetzten Alleebaums.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5575/057. Das Vorhaben wird bauplanungsrechtlich gemäß § 30 Absatz 1 BauGB beurteilt.

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet (GE), eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 sowie eine II-Geschossigkeit fest.

Laut textlicher Festsetzung 4.3 dürfen die von den einzelnen Betrieben ausgehenden Geräuschimmissionen tagsüber den Geräuschpegel von 53 dB(A) und nachts von 38 dB(A) nicht überschreiten. Ebenso sind im Bebauungsplan auf der Emmastraße Alleebäume festgesetzt.

Im Bestand befinden sich auf dem Grundstück ein Parkplatz sowie verschiedene gewerbliche Nutzungen. Darunter sind eine KFZ-Werkstatt, ein Fitnessstudio, ein

Bierverlag sowie ein Gastronomiebetrieb.

Geplant ist die Errichtung eines IV bis V-geschossigen Pflegeheims sowie einer VI-geschossigen Wohnbebauung mit einer darunter befindlichen Tiefgarage. Nicht störende Gewerbebetriebe sind in Teilen des Wohnbaukörpers sowie des Pflegeheims vorgesehen (angedacht sind Werkstätten für Orthopädie, Physiotherapie, Gastronomie und Fitnessstudio o. ä.)

Für das Vorhaben ist die Erteilung der folgenden Befreiungen erforderlich:

Das Pflegeheim ist als Anlage für gesundheitliche Zwecke im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig.

Für die geplante Wohnnutzung ist eine Befreiung erforderlich.

Gleiches gilt für die Geschossigkeit, die die festgesetzte überschreitet.

Im Bereich der Wohnbebauung wird die festgesetzte GRZ von 0,6 mit 0,46

unterschritten, im Bereich des Pflegeheims mit 0,64 leicht überschritten

Die GFZ beträgt für den Bereich Pflege 2,33 und im Bereich Wohnen 2,38.

Zur Realisierung der Tiefgarageneinfahrt sowie der oberirdischen Stellplätze ist die Entfernung eines Alleebaums im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

Aufgrund des Bauvolumens von über 7000 m³ und der Grundstücksgröße von über 1000 m² fällt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen in die Zuständigkeit des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung.

Begründung:

Aufgrund der verkehrlichen Situation im Bereich des Baugrundstücks und der fehlenden Durchfahrt an der Bahnlinie ist das Grundstück für gewerbliche Nachnutzung bedingt geeignet.

Straßenbegleitend sind auf der Emmastraße beidseitig Wohnnutzungen vorhanden.

Zusätzlich besteht in der Stadt ein erhöhter Bedarf an Wohnungen und Pflegeeinrichtungen.

Letztere sind in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig.

Unter Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB ist aus Sicht der Verwaltung hier auch eine Wohnnutzung auf diesem Grundstück genehmigungsfähig – auch mit den erhöhten Ausnutzungsziffern hinsichtlich der Geschossigkeit und der GFZ.

Dies ist möglich vor dem Hintergrund, dass trotz der Lärmbelastung durch Bahn und vorhandene Gewerbebetriebe gesunde Wohnverhältnisse durch architektonische Schallminderung nachgewiesen werden können.

Das heute zu 100 % versiegelte Grundstück wird großflächig entsiegelt. Die Dächer werden intensiv und extensiv begrünt. 24 zusätzliche Bäume werden hier gepflanzt.

Im Baugenehmigungsverfahren wird geprüft werden, ob die Tiefgarageneinfahrt optimiert werden kann. Ansonsten wird der Alleebaum durch Neupflanzungen kompensiert.

Nachrichtlich:

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist Teil des weiteren Genehmigungsverfahrens.

Anlagen:

Katasterplan

Luftbild

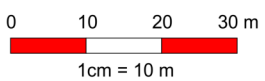
Bebauungsplan Auszug

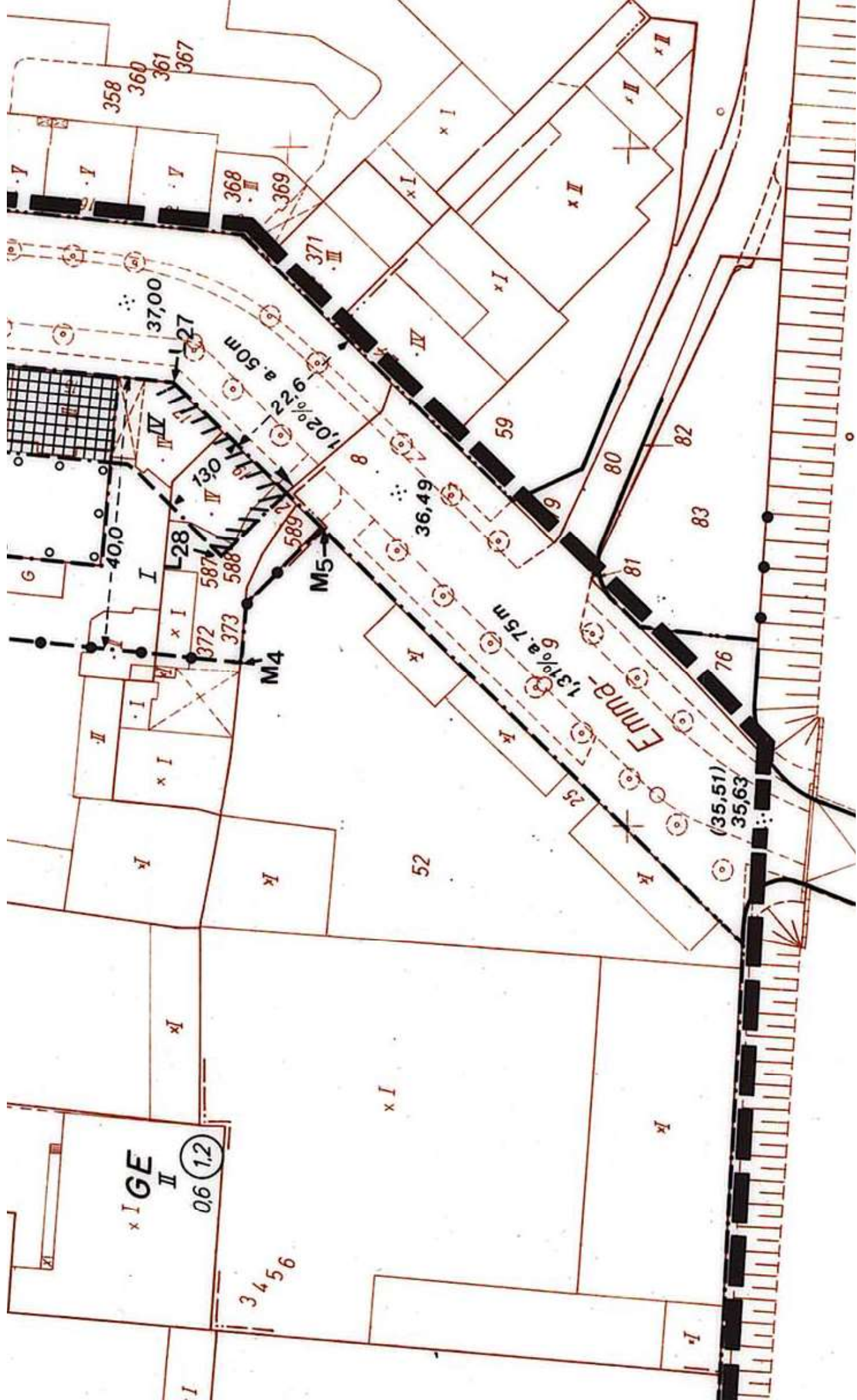
Lageplan

Lageplan Grünflächen
Grundriss EG
Grundriss Regelgeschoss
Systemschnitt
Axonometrie
Axonometrie Gesamtareal



Maßstab 1 : 1.000







Lageplan Emma Areal | 1:500

Grünflächen

185 m ²
214 m ²
712 m ²
852 m ²
1.963 m ²

Dachfläche^{begrünt}

148 m ²
165 m ²
350 m ²
578 m ²
704 m ²
1.343 m ²
3.288 m ²



GFZ | 2,25

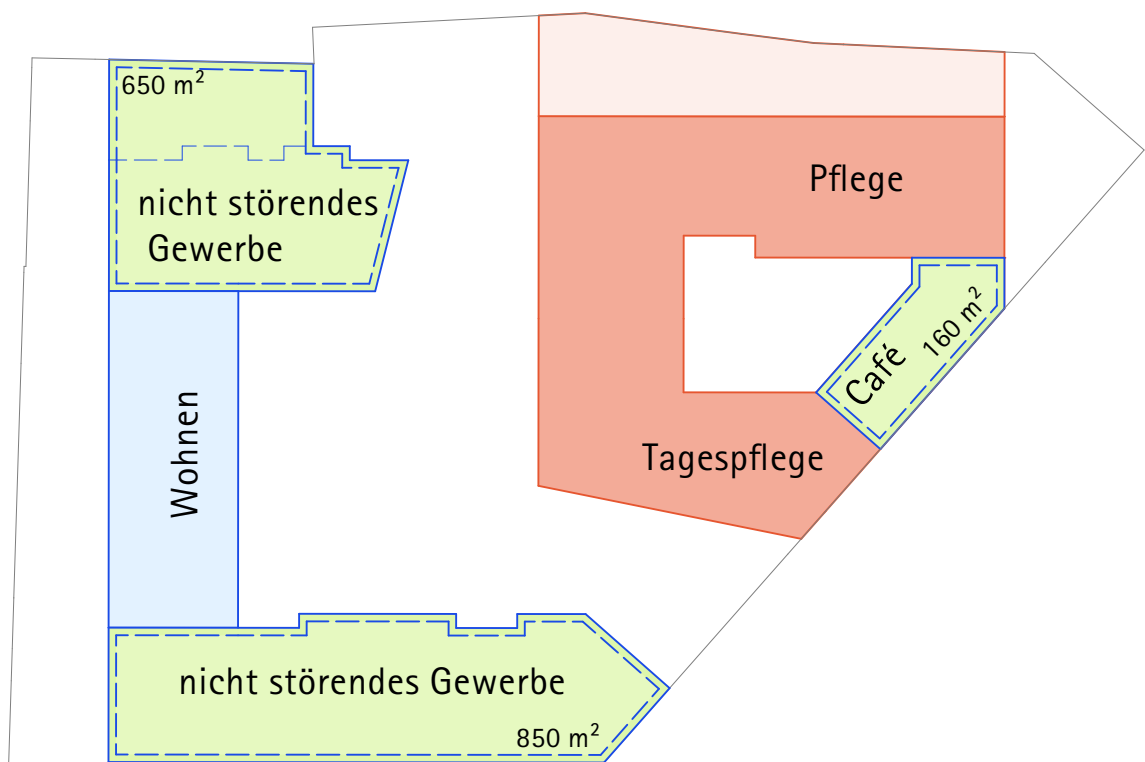
16.962 m² / 7.540 m²

GRZ | 0,54

4.027 m² / 7.540 m²

18 m²_{Balkon}

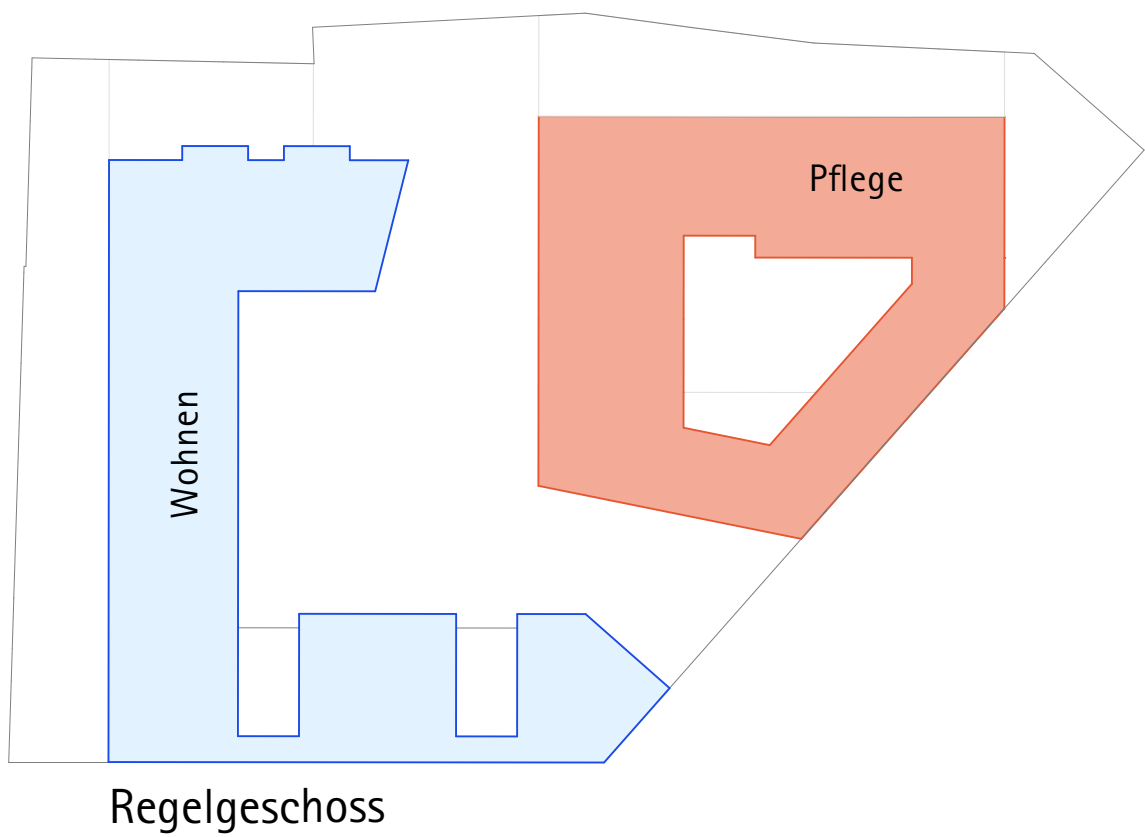







Erdgeschoss

- Pflege
- Wohnen
- nicht störendes Gewerbe 1.660 m²

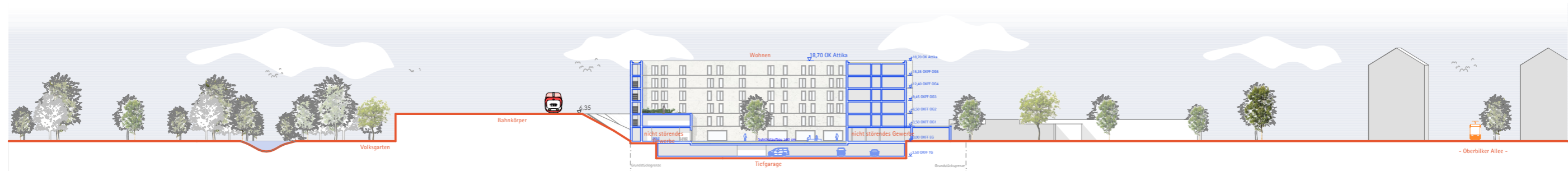
Nutzungskonzept Erdgeschoss



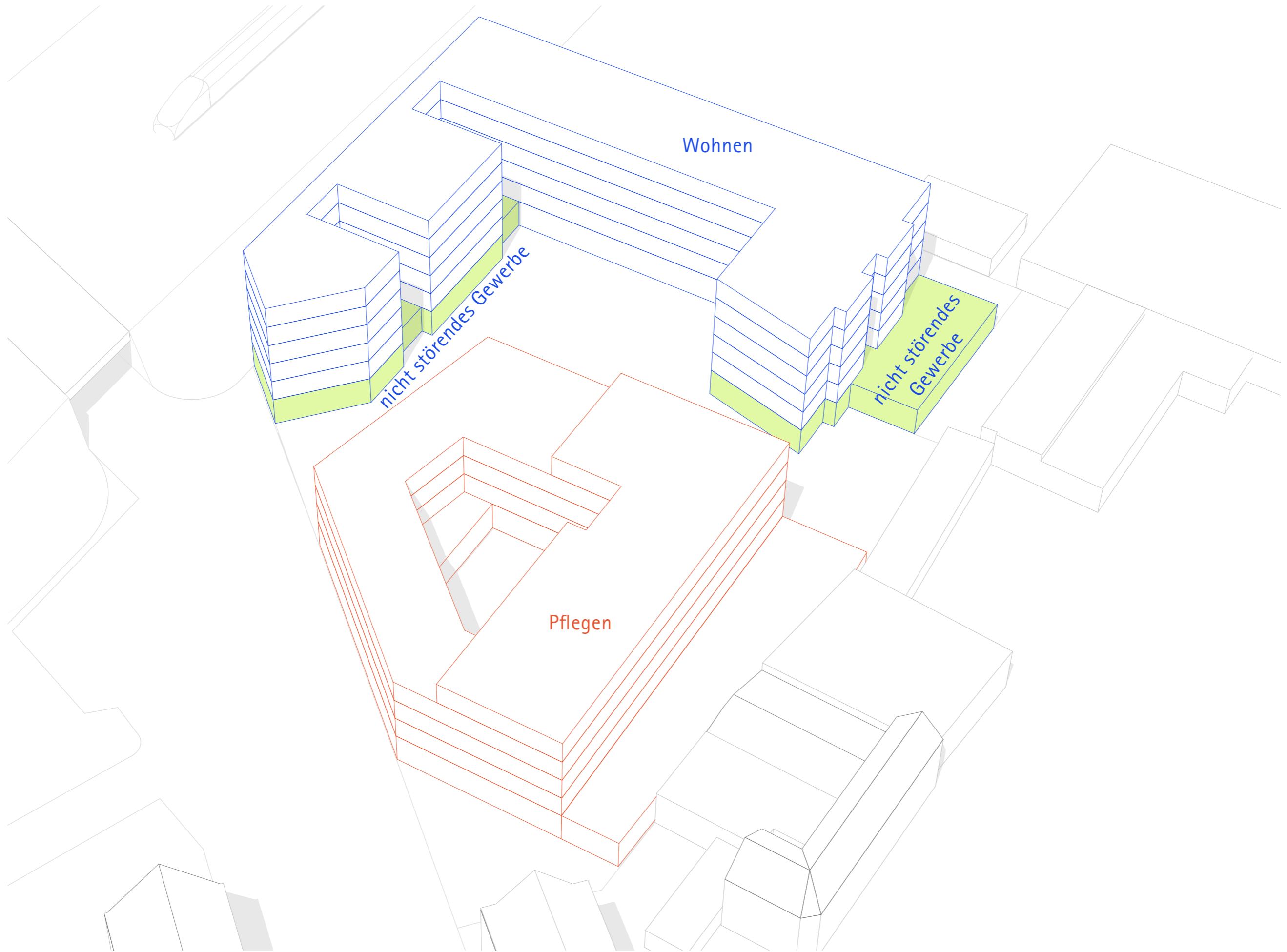
Regelgeschoss

-  Pflege
-  Wohnen
-  nicht störendes Gewerbe 1.660 m²

Nutzungskonzept Regelgeschoss



Systemschnitt Nord-Süd I 1:500





Axonometrie Gesamtareal