


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage Mindener Straße 12, 14, 16 18, 20, 22 - Errichtung eines Wohnquartiers mit Kindergarten, Quartiersgarage und Gewerbe im Erdgeschoss

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 3	30.09.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	26.11.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen.
Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich der Art der Nutzung, des Überschreitens der GFZ, des Überschreitens der maximalen Geschossigkeit, der maximalen Bauhöhe und des Überschreitens von Baugrenzen.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5676/061. Dieser setzt unter anderem hinsichtlich der Art der Nutzung ein Gewerbegebiet (GE), in Teilen des Vorhabengrundstücks eine GFZ von 2,40, in weiteren Teilen eine GFZ von 1,80, eine maximale Geschossigkeit, je nach Baufeld, von IV bis VI Geschossen, und Baugrenzen fest.
Das Vorhaben wird daher bauplanungsrechtlich gemäß § 30 Absatz 1 BauGB beurteilt.

Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Wohnquartiers mit einer vierzügigen Kindertagesstätte, einer Quartiersgarage sowie gewerblichen Nutzungen in Teilen der Erdgeschosse. Die Hälfte der Wohneinheiten soll frei finanziert werden, der übrige Teil aus öffentlichen Wohneinheiten bestehen. Die bauliche Umsetzung erfolgt in 4 Baukörpern auf den Baufeldern A bis D. Bauteil A dient der

Unterbringung von Wohneinheiten und der Kindertagesstätte. Bauteil B ist für die Quartiersgarage vorgesehen. In Bauteil C und D sollen ebenfalls Wohneinheiten untergebracht werden.

Mit Realisierung des Bauvorhabens sollen Frei- und Grünflächen auf dem Vorhabengrundstück entstehen. Für Baufeld A beträgt diese 4300 m², hiervon entfallen 2200 m² auf eine Begegnungsfläche. Der Grünanteil für das Baufeld B beträgt 1700 m², wobei der Anteil der Begegnungsfläche 875 m² beträgt. Die Grünfläche im Baufeld D beträgt 950 m², davon sind 500 m² als Begegnungsfläche vorgesehen.

Im Bestand befinden sich auf dem Grundstück gewerblich genutzte Anlagen, darunter eine Firma für Kälte- und Klimaanlage, ein Fitnessstudio und vereinzelte Vereine.

Für das Bauvorhaben sind die folgenden Befreiungen erforderlich.

Im Gewerbegebiet sollen Wohnnutzungen erfolgen.

Mehrere der geplanten Bauten überschreiten die maximale Geschossigkeit.

Die geplante Quartiersgarage, Bauteil B1, besteht aus VI anstatt IV Geschossen. Die Häuser A2, A4, A5, A7 und A9 bestehen aus V statt IV Geschossen. Die Häuser A3 und A8 beinhalten VII anstatt VI Geschosse. Die Häuser D1, D2 sowie C1, C2, C3 und C4 bestehen aus V statt VI Geschossen. Die Häuser A1, A6 und A10 bestehen aus VI anstatt IV Geschossen.

Die Häuser C1, C2 sowie D1 und D2 überschreiten mit der südlichen Fassade die dortige Baugrenze um bis zu 1,50 m. Ebenso überschreiten die Häuser C1, C3 und C4 nördlich eine Baugrenze deutlich.

Im Baufeld GEe2 beträgt die GFZ 2,76 anstelle von 2,40. Im Baufeld GEe 3 2,50 anstelle von 2,40. Im Baufeld GEe 4 beträgt diese 2,03 statt 1,80.

Die maximalen Gebäudehöhen werden zum Teil überschritten.

Aufgrund des Bauvolumens von mehr als 7000 m², der Grundstücksfläche von mehr als 1000 m² und des Überschreitens der Traufhöhe, fällt die Zustimmung der erforderlichen Befreiungen in die Zuständigkeit des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung.

Begründung:

Hinsichtlich der Befreiung für die Art der Nutzung dient das Bauvorhaben zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Unmittelbar südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 03/012 an, in dem ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen ist. Westlich an das Vorhabengrundstück schließen weitere Wohnquartiere an. Im Plangebiet ist weiterhin eine gemischte Nutzung vorgesehen, sodass die Gewerbenutzung nicht vollständig entfällt. Hierzu ist die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben geplant. Insgesamt sollen 10% Gewerbeflächen realisiert werden. 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 die Sicherung des Baus und der Vermietung von gefördertem Mietwohnungsbau zum Inhalt hat. Weitere Vertragsinhalte werden das Geltendmachen von Vertragsstrafen bei Vertragsverstößen sowie deren Absicherung durch die Hinterlegung einer Bankbürgschaft sein.

Hinsichtlich des Überschreitens der maximalen Geschossigkeit durch die Quartiersgarage wird durch diese die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten. Die Überschreitung der maximalen Geschossigkeit durch übrige Häuser dient der Schaffung von Wohnraum. Dabei sind die obersten Geschosse als Staffelgeschosse

geplant und springen teilweise von der darunterliegenden Fassade zurück. Die maximalen Höhen werden nur geringfügig überschritten und die Rückstaffelung wird gestalterisch so eingesetzt, dass die Höhenentwicklung gegenüberliegender Bestandsgebäude berücksichtigt wird. Die Firsthöhen der gegenüberliegenden Straßen werden dabei nicht überschritten.

Die südliche Überschreitung der Baugrenze ist erforderlich um eine Anleiterbarkeit der Fassade durch die Feuerwehr zu gewährleisten.

Die nördliche Überschreitung resultiert aus der Verschiebung des im Bebauungsplans festgesetzten Wendehammers (Planstraße C). So entsteht eine klare Trennung zwischen der Quartiersgarage und dem südlichen Baufeld B entsteht.

Die Überschreitungen der maximalen GFZ sind geringfügig und dienen ebenfalls der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum.

Die Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen sind ebenfalls nur geringfügig. Die Verwaltung hat daher gegen die Erteilung der erforderlichen Befreiungen keine Bedenken.

Nachrichtlich:

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist Teil des weiteren Genehmigungsverfahrens

Anlagen:

Katasterplan
Luftbild
B-Plan Auszug
Lageplan
Überlagerung Baurecht und Entwurfskonzept
Übersicht Nutzungsarten
Grünflächenplan
Perspektive
Perspektive 2