


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauantrag, Münsterstraße 52, 54, 56, 58 – Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Zugängen und Gewerbe im Erdgeschoss

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 1	14.11.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung des Bauantrags.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Münsterstraße 52, 54, 56, 58 liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 01/001, welcher u. a. die Art der baulichen Nutzung festsetzt. Das Bauvorhaben wird im Übrigen bauplanungsrechtlich nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach dem Maß und der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Mischgebiet (MI). Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Geplant ist der Neubau eines Wohngebäudes mit 60 Wohnungen und einer Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss. Die Flachdächer sollen extensiv begrünt werden.

Auf dem Grundstück befindet sich im Bestand ein II- bis III-geschossiges Geschäfts- und Bürogebäude. Das Erdgeschoss wird durch das Ordnungsamt genutzt. Der Standort soll im Juli 2026 verlassen werden. Das restliche Gebäude ist bereits leer gezogen bzw. ohne Nutzung. Der Rückbau des Bestandes ist hier nicht

Antragsgegenstand und wird separat beantragt.

Aufgrund der Grundstücksgröße von über 1000 m<sup>2</sup>, dem Bauvolumen von über 7000 m<sup>3</sup> sowie der Bebauung im Hintergelände fällt die Erteilung der Baugenehmigung in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

### **Begründung:**

Hinsichtlich der Art der Nutzung entspricht das Bauvorhaben mit seiner Mischung aus Wohneinheiten und Einzelhandelsfläche den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Das Vorderhaus besitzt eine Traufhöhe von 14,40 m und eine Firsthöhe von 23,27 m und ähnelt damit beispielsweise der Münsterstraße 50 mit einer Traufhöhe von 14,23 m und einer Firsthöhe von 23,26 m oder der Münsterstraße 68 mit einer Traufhöhe von 14,96 m und einer Firsthöhe von 20,06 m.

Der rückwärtig an das Vorderhaus angebaute Gebäudeteil erhält ein begrüntes Flachdach mit einer Attikahöhe von 20,90 m. Im Blockinnenbereich befinden sich bereits Gebäude, deren Flachdächer unterschiedliche Attikahöhen aufweisen. Die geschlossene Bauweise des Bauvorhabens entspricht der geschlossenen Bauweise der näheren Umgebung.

Die Grundstücke in der Nachbarschaft sind bereits sehr dicht oder sogar vollständig überbaut. Dabei reicht die Bebauung bis tief in den Blockinnenbereich. Der vorliegende Antrag bleibt unter dieser Ausnutzung und fügt sich somit in die Bebauung der Nachbarschaft ein.

Die Erschließung ist über die Münsterstraße gesichert.

Die erforderlichen Kinderspielflächen werden auf öffentlichen Spielflächen in der unmittelbaren Umgebung (Münsterplatz sowie Schulhof Essener Straße) nachgewiesen.

Die Verwaltung hat daher keine Bedenken gegen die Erteilung der Baugenehmigung.

### **Nachrichtlich:**

Von den Kfz-Stellplätzen werden 50 in der vorhandenen Tiefgarage/Quartiersgarage Münsterstraße 62 sowie 8 oberirdisch auf dem Grundstück nachgewiesen. Von den Fahrrad-Stellplätzen werden 86 in Fahrradräumen im Untergeschoss und 18 oberirdisch auf dem Grundstück nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

**Anlagen:**

Katasterauszug

Luftbild

Bebauungsplan

Lageplan

Grundriss Untergeschoss

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss 6. Obergeschoss

Dachaufsicht

Schnitt B-B

Schnitt C-C

Ansicht Straßenseite

Ansicht Hofseite

Perspektive