


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage, Schwabstraße 1,3,5,7
– Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit ein einer Kindertagesstätte und einer gemeinsamen Tiefgarage

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 2	04.11.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die erforderlichen Befreiungen.

Befreiungen sind erforderlich von der Geschossigkeit, der GRZ, der Bebauungstiefe, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Schwabstraße 1, 3, 5, 7 liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 5777/18 und Nr. 5777/26, die Festsetzungen zum Verlauf der Schwabstraße, zu Baulinien und zu unbebaut zu lassenden Grundstücksflächen enthalten. Darüber hinaus gelten für den nördlichen Grundstücksteil der Textbebauungsplan WA 36 und für den südlichen Grundstücksteil der Textbebauungsplan WA 37.

Für den nördlichen Teil (WA 36) ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise, eine III-Geschossigkeit, eine GRZ von 0,4 und eine Bebauungstiefe von 13,0 m, ausgehend von den im Bebauungsplan festgelegten Baulinien entlang der Schwabstraße, festgesetzt.

Für den südlichen Teil (WA 37) ist ein allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise, eine V-Geschossigkeit und wie im nördlichen Bereich eine GRZ von 0,4 und eine Bebauungstiefe von 13,0 m, ausgehend von den im B-Plan festgelegten

Baulinien entlang der straßenbegleitenden Bebauung an der Bruchstraße, festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt für Hausgruppen eine max. Länge von 64 m fest.

Die Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Geplant ist die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit 95 öffentlich geförderten Wohneinheiten, einer 3-zügigen Kindertagesstätte (806 m²) und einer gemeinsamen Tiefgarage für alle notwendigen Stellplätze der geplanten und der auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung.

Die geplante Bebauung berücksichtigt die Ergebnisse des Landeswettbewerbs Flingern aus dem Jahr 2016 dahingehend, auf dem Grundstück eine Wohnbebauung zu realisieren.

Entgegen des damaligen Entwurfs bleibt die Wohnbebauung entlang der Bruchstraße erhalten. Zurzeit befinden sich im nördlichen Grundstücksbereich entlang der Schwabstraße drei Mehrfamilienhäuser. Im Inneren des Grundstücks sind zwei weitere Wohngebäude als Solitär vorzufinden, die als Wohnheim genutzt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, diese Bestandsbebauung entlang der Schwabstraße durch ein 41,00 m langes Wohngebäude mit einer 3-zügigen Kita im Erdgeschoss (BT 2) zu ersetzen. Parallel zum Hellweg entsteht ein weiterer Gebäuderiegel (BT 3), der die westlich angrenzende Bestandsbebauung entlang des Hellwegs weiterführt.

Im Inneren des Planungsgebiets ist ein drittes 22,00 m langes Wohngebäude (BT 1) parallel zur Bestandsbebauung entlang der Bruchstraße geplant.

Die drei Neubauten gliedern sich um einen gemeinsamen, lärmgeschützten Innenhof, der zur Erschließung sowie für den Außenbereich der Kindertagesstätte dient. Ein Quartierplatz der für alle Bewohner-Nutzergruppen als Raum für Begegnungen, Spielen, Kommunikation und Erholung vorgesehen ist, ist im östlichen Teil des Blockinnenbereichs geplant.

Das Planungsgebiet wird von der Schwabstraße aus erschlossen. Die notwendigen PKW-Stellplätze werden in einer unterirdischen Tiefgarage vorgesehen. Die notwendigen Fahrradabstellplätze sind zum Teil im Untergeschoss, im Erdgeschoss und zum Teil in den Außenanlagen geplant.

Aufgrund der Grundstücksgröße von über 1000 m² und dem Bauvolumen von über 7000 m³ fällt die Entscheidung über die Erteilung der erforderlichen Befreiungen in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Für die Erteilung der Baugenehmigung sind innerhalb von zwei geltenden Bebauungsplänen mehrere Befreiungen erforderlich. Zur Übersichtlichkeit werden sie hier einzeln mit Begründung aufgelistet:

1. Im nördlichen Grundstücksbereich ist eine III-geschossige Bauweise festgesetzt

Der geplante Neubau BT 1 liegt mit einer Tiefe von 2,14 m im Geltungsbereich des Textbebauungsplanes WA 36 und weicht auf dieser Tiefe von der festgesetzten III-Geschossigkeit ab.

Ebenso weicht der geplante Neubau BT 2 entlang der Schwabstraße von der zulässigen Geschossigkeit von maximal drei Vollgeschossen im Geltungsbereich des WA 36 ab. Das Gebäude ist mit fünf (BT2) Vollgeschossen geplant und überschreitet somit die zulässige Geschossigkeit mit zusätzlichen zwei Geschossen.

Die V-Geschossigkeit leitet sich aus den Ergebnissen des Landeswettbewerbs Flingern ab. Es bestehen keine Bedenken, da städtebaulich an die Wohnbebauung der Cranachstrasse angeschlossen wird.

Der geplante Neubau entlang dem Hellweg weicht von der zulässigen Geschossigkeit von maximal drei Vollgeschossen auf fünf bis sieben Geschosse ab. Das geplante Wohngebäude dient dem Schallschutz für den Blockinnenbereich und schirmt die Bebauung gegen Lärmimmissionen vom Hellweg ab.

Das Gebäude, das entlang des Hellwegs errichtet wird, liegt im Geltungsbereich beider Textbebauungspläne (WA 36 und WA 37), die hinsichtlich der Geschossigkeit unterschiedliche Festsetzungen haben. Es ragt mit einer Länge von 4,32 m VII-geschossig in den Geltungsbereich des Textbebauungsplans WA 37, der hier eine V-Geschossigkeit festsetzt. Für diesen Bereich ist eine Befreiung erforderlich, gegen die ebenfalls keine Bedenken bestehen.

2. Im nördlichen Grundstücksbereich ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird im nördlichen Grundstücksbereich mit 0,41 geringfügig überschritten. Das Gesamtgrundstück erreicht eine GRZ von 0,39. Aufgrund der Geringfügigkeit und der Unterschreitung auf dem Gesamtgrundstück bestehen hier keine Bedenken.

3. Gemäß Bebauungsplan Nr. 5777/26 sind entlang der Hauskanten der Bestandsbebauung an der Schwabstraße Baulinien festgesetzt

Die festgesetzten Baulinien werden durch die geplante Bebauung teilweise unterschritten. Die Baulinien nahmen den vorhandenen Bestand auf. Gegen ein Zurückweichen bestehen keine Bedenken.

4. Entlang der Schwabstraße und des Hellwegs sind gemäß Bebauungsplan Nr. 5777/26 zu begrünende Flächen festgesetzt

Die zu begrünende Fläche wird im Bereich der Schwabstraße auf einer Fläche von ca. 5,00 m x 2,50 m überbaut. Die Überbauung wird durch eine qualitätsvolle Außenanlagenplanung kompensiert.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

In beiden Plangebieten ist die Bebauungstiefe mit 13,00 m festgesetzt. In Bereichen, die keine weiteren Festsetzungen erhalten, gilt dies ab der Straßenbegrenzungslinie. In Bereichen, in denen eine Baulinie festgesetzt ist, werden die 13,00 m ab der Baulinie angenommen.

Die geplante Bebauung überschreitet die festgesetzte Bebauungstiefe. Bauteil 1 überschreitet die Vorgaben, während Bauteil 2 und 3 fast vollständig außerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Die hierfür zu erteilenden Befreiungen begründen sich darin, dass weder die städtebauliche Planungs idee von 1959, noch die von 1984 (Textbebauungsplan) aufgenommen wird, sondern die Ideen des Landeswettbewerbs übernommen werden.

6. Offene Bauweise im WA 36 sowie Überschreitung der festgesetzten Länge von 64 m für Hausgruppen im nördlichen Grundstücksbereich

Im nördlichen Grundstücksbereich des WA 36 sind Gebäude und Hausgruppen mit bis zu 64,00 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Das geplante Wohngebäude entlang des Hellwegs überschreitet die 64,00 m mit 99,76 m. Die Idee einer Bebauung entlang des Hellwegs geht auf den Landeswettbewerb aus dem Jahr 2016 zurück. Städtebaulich und aus Lärmschutzgründen ist die Schließung des Blockinnenbereiches und die damit verbundene Bebauung am Hellweg zugunsten eines ruhigen Innenbereichs gewünscht.

7. Geschlossene Bauweise im WA 37

Das geplante Wohngebäude (BT 01), das im Blockinnenbereich errichtet wird, nimmt die geschlossene Bebauung der straßenbegleitenden Bebauung nicht auf. Im Blockinnenbereich ist eine aufgelockerte Bebauung mit einzelnen aufgebrochenen und nicht miteinander verbundenen Gebäudekörpern sinnvoll. Die Gebäude entlang der Schwabstraße und des Hellwegs ragen geringfügig in das Textbebauungsplangebiet WA 37 mit festgesetzter geschlossener Bauweise herein.

Die Verwaltung hat daher keine Bedenken gegen die Erteilung der erforderlichen Befreiungen.

Nachrichtlich:

Durch die geplante Gebäudekubatur entfallen 14 geschützte Bäume. Auf dem Grundstück erfolgen 18 neue Baumpflanzungen. Darüber hinaus wird der Außenbereich qualitativvoll begrünt und gestaltet:

- extensive Dachbegrünung
- 18 Neupflanzungen an Bäumen gegenüber 14 Fällungen
- extensive Tiefgaragenbegrünung
- komplett neue Freiraumgestaltung mit Außenspielfläche von 900 m² für die Kita, Spielflächen, in Teilen versickerungsfähiger offener Belag, Fahrradstellplätzen und einem neuen Grünraumkonzept
- Substrataufbau von 80 cm + Dränschicht und in Bereichen von Baumstandorten eine Substratschicht von 135 cm im Bereich der Tiefgaragen

Alle Flächen auf dem Grundstück, die nicht für die Unterbringung von Fahrrädern, Müll oder als Fußwege, oder als Fahrweg für die Feuerwehr benötigt werden, werden als Grünflächen gestaltet.

Insgesamt ist durch die neue Freiraumplanung von einer Aufwertung für die bestehende Bebauung an der Bruchstraße und der neu entstehenden Bebauung auszugehen.

Anlagen:

Katasterauszug
Luftbild
Bebauungspläne
Text-Bebauungsplan WA 36 + 37
Lageplan
Isometrie 3D
Grundriss Tiefgarage
Grundriss Erdgeschoss
Dachaufsicht
Außenanlagenplan
Schnitt A
Schnitt B
Schnitt C
Ansicht 1
Ansicht 2
Grünflächenbilanz