


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauantrag Fichtenstraße 20, 20a, 22, 22a, 24 - Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern und einer Kindertagesstätte auf einer gemeinsamen Großgarage

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 2	04.11.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	26.11.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung erteilt die erforderlichen Befreiungen.

Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich der Art der Nutzung, des Maßes der Nutzung, der Geschossigkeit sowie des Überschreitens von Baugrenzen und Baulinien.

### Sachdarstellung:

Das Bauvorhaben wurde der Bezirksvertretung bereits in der Sitzung am 03.09.2019 als Bauvoranfrage unter der der Vorlagennummer BV2/017/2019 vorgelegt und positiv beschieden.

Die Geltungsdauer der Bauvoranfrage war jedoch erloschen, weshalb der Bezirksvertretung der Bauantrag in der Sitzung vom 03.09.2024 unter der Vorlagennummer BV2/182/2024 erneut vorgelegt wurde, jedoch zum damaligen Zeitpunkt vertagt wurde.

Zum Zeitpunkt der Vorlage BV2/017/2019 aus der Sitzung vom 03.12.2019 erfolgte die Beurteilung nach § 31 Abs. 2 BauGB. Daran schloss sich die erneute Vorlage an.

Die weitere Überprüfung – auch der in der Sitzung vom 03.09.2024 gestellten Fragen aus der BV zeigte, dass eine Bewertung über den § 31 Abs. 3 BauGB hier angebracht wäre. Insbesondere sollen die Themen des sozial geförderten Wohnungsbaus und die Vereinbarkeit mit dem umliegenden Gewerbe hier vertraglich parallel abgesichert werden.

Zuständig ist bei dieser Änderung der Beurteilungsgrundlage nunmehr der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

Geplant ist weiterhin die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser, einer Tiefgarage und einer Kindertagesstätte. Das rückwärtige Mehrfamilienhaus sowie die Kindertagesstätte entstehen parallel zu der Bebauung an der Kiefernstraße.

Das Dach der Kindertagesstätte wird intensiv begrünt. Auf den Dächern der Wohngebäude im rückwärtigen Bereich entstehen Grün- und Gemeinschaftsflächen. Darüber hinaus werden die Fassaden ebenfalls begrünt.

Durch das Vorhaben entstehen 56 Wohneinheiten und eine 4-zügige Kindertagesstätte. Von den 56 Wohneinheiten sind 12 als geförderte Wohneinheiten geplant.

Für die Realisierung des geplanten Bauvorhabens sind nach § 31 Abs. 2 und § 31 Abs. 3 BauGB folgende Befreiungen von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans erforderlich.

Im festgesetzten Gewerbegebiet ist die Errichtung von Wohnnutzungen vorgesehen. Die an der Fichtenstraße geplanten Wohngebäude überschreiten die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Geschosshöhe. Anstelle der zulässigen vier Vollgeschosse sind fünf Vollgeschosse vorgesehen.

Im nordwestlichen Grundstücksbereich wird die Baugrenze zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Grünfläche um ca. 5 m in Richtung der Grünfläche überschritten, sodass Teile dieser Grünfläche überbaut werden.

Geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch das Treppenhaus von Haus B. Das geplante Treppenhaus von Haus B überschreitet die rückwärtige Baugrenze geringfügig.

Straßenseitig weicht das Vorhaben über eine Länge von ca. 45 m zwischen 0 cm und 52 cm von der festgesetzten Baulinie zurück.

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).

Die zulässigen Grundflächenzahlen werden um bis zu 0,17 überschritten. Im Bereich des GE 2 wird die zulässige Geschossflächenzahl um bis zu 1,8 überschritten.

### **Begründung:**

Das Bauvorhaben hat sich gegenüber der ursprünglichen Planung nicht geändert. Die folgenden Begründungen haben damit auch weiterhin Gültigkeit.

Das Grundstück ist gegenwärtig nahezu vollumfänglich überbaut und versiegelt.

Durch das Vorhaben wird die Grundstücksfläche teilweise entsiegelt und begrünt.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft, in der eine reine Wohnnutzung zu finden ist, ist die Ansiedlung heranrückender Gewerbebetriebe nur bedingt möglich.

Zusätzlich wäre aufgrund der einschränkenden Festsetzungen kein produzierendes

und emittierendes Gewerbe möglich.

Die unregelmäßige Form und die begrenzte nutzbare Fläche bezogen auf die vorhandene Grundstückstiefe erschweren eine wirtschaftliche Bebauung und verhindern eine effiziente Anordnung von Gebäuden zur gewerblichen Nutzung. Mit der Wohnnutzung und der Kita ist dieses Grundstück nutzbar. Nachgewiesen ist, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe in der Ausübung ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt werden

Hinsichtlich der Befreiung von der Art der baulichen Nutzung dient das Vorhaben der Schaffung dringend benötigten Wohnraums in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Das Baugrundstück grenzt unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet an, sodass die geplante Wohnnutzung eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Fortführung der vorhandenen Wohnbebauung darstellt.

Bezüglich der Überschreitung der festgesetzten Geschossigkeit durch die Gebäude A und B an der Fichtenstraße ist festzuhalten, dass die zulässige Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoss überschritten wird. Aufgrund des abfallenden Straßenverlaufs wird jedoch die Firsthöhe des unmittelbar angrenzenden Bestandsgebäudes unterschritten, sodass keine städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze sowie die Inanspruchnahme der festgesetzten Grünfläche im nordwestlichen Grundstücksbereich werden durch die Planung eines zusätzlichen, bis zu 9 m breiten, intensiv begrünten Grünstreifens mit Einzelbäumen östlich der Gebäude kompensiert. Hierdurch wird die Inanspruchnahme der Grünfläche ausgeglichen und eine städtebaulich hochwertige Freiraumgestaltung gewährleistet.

Die geringfügige Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch das Treppenhaus von Haus B wird durch den Umstand ausgeglichen, dass Haus A im rückwärtigen Bereich hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktritt und diese nicht vollständig ausnutzt.

Die Abweichung von der straßenseitig festgesetzten Baulinie resultiert aus einer Empfehlung des Amtes für Verkehrsmanagement, wonach zur Herstellung eines verkehrssicheren und barrierefreien Gehwegs eine Gehwegbreite von 1,90 m erforderlich ist.

Die Überschreitungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) im Bereich des Gewerbegebiets GE 2 werden durch eine entsprechende Unterschreitung der festgesetzten Werte im Bereich des Gewerbegebiets GE 1 kompensiert, sodass sich im Gesamtgebiet ein ausgewogenes Verhältnis ergibt.

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur Begrenzung gewerblicher Emissionen zum Schutz der bestehenden Wohnnutzung. Durch diese Festsetzungen sowie durch den neu entstehenden Grünstreifen wird gewährleistet, dass die Zulassung von Wohnnutzungen im Plangebiet keine zusätzlichen Einschränkungen für die bestehende gewerbliche Nutzung zur Folge hat.

Vor diesem Hintergrund bestehen aus Sicht der Verwaltung keine städtebaulichen oder planungsrechtlichen Bedenken gegen die Erteilung der beantragten Befreiungen.

### **Nachrichtlich:**

Für das Bauvorhaben wird 1 satzungsgeschützter Baum gefällt. Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück geplant.

Die erforderlichen Stellplätze sind im Innenhof und der geplanten Tiefgarage nachgewiesen.

### **Anlagen:**

Katasterauszug

Luftbild

Bebauungsplan

Lageplan mit Dachaufsicht

Haus A+B Grundriss Erdgeschoss

Haus C+D Grundriss Erdgeschoss

Haus E Grundriss Erdgeschoss, Dachgeschoss

Haus A+B Ansicht Nord+Süd

Haus C+D Ansicht Ost+Süd

Haus E Ansichten