

 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage, Feldmühleplatz 1 – Neubau Bürogebäude

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 4	03.12.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung der erforderlichen Befreiung sowie der Bauvoranfrage.

Eine Befreiung ist erforderlich von den Baulinien.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Feldmühleplatz 1 befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 5278/020, der Festsetzungen zur Art der Nutzung und zu Baulinien trifft. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 2 BauGB, wonach ein Bauvorhaben zulässig ist, wenn es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt, die Art der baulichen Nutzung hier zulässig und die Erschließung gesichert ist.

Für das Grundstück liegen der Verwaltung zwei Voranfragen vor. Hier wird ein Bürogebäude geplant, der Bauherr kann sich optional auch ein Wohngebäude mit gleicher Kubatur an dieser Stelle vorstellen. Der zweite Antrag wird separat vorgestellt.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Bürogebäude im nördlichen Bereich. Es ist durch eine II-geschossige Tiefgarage unterbaut.

Geplant ist die Errichtung eines L-förmigen Bürogebäudes mit fünf Geschossen sowie

einem Staffelgeschoss an der Ecke Mönchenwerther Straße und Joachimstraße. Die bestehende Tiefgaragenzufahrt soll in die Mönchenwerther Straße verlegt und in das beantragte Gebäude im Erdgeschoss integriert werden.

Es ist eine Befreiung von den festgesetzten Baulinien erforderlich, da diese um 4 bis 14 m überschritten werden.

Aufgrund der Grundstücksgröße von über 1000 m² und einem Bauvolumen von über 7000 m³ fällt die Genehmigung der Bauvoranfrage hinsichtlich der erforderlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB sowie der Anwendbarkeit des § 34 BauGB hinsichtlich des Maßes der Nutzung in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Die Festsetzung als D-Gebiet entspricht im Wesentlichen einem heutigen Kerngebiet, in dem Wohnungen grundsätzlich nicht zulässig sind. Die Nutzung zu Büro Zwecken wäre an dieser Stelle denkbar.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist die östlich gelegene Nachbarbebauung geprägt durch V-VI-geschossige Bürogebäude, im Westen durch IV-V-geschossige Wohngebäude. Die Geschossigkeit der Bürogebäude wird vom Neubau aufgenommen.

Hinsichtlich der Überschreitung der Baulinie orientiert sich der Neubau in seiner Ausrichtung parallel zu den Straßen Mönchenwerther Straße und Joachimstraße. Somit wird die Straßenflucht weitergeführt. Die Baulinie diene in erster Linie der Sicherung eines städtebaulichen Zustandes, der heute so nicht mehr besteht. Durch das Überschreiten der Baulinie wird eine harmonischere und kontinuierlichere Straßenraumkante entlang der Mönchenwerther Straße erzeugt. Die Fläche zwischen Neubau und Bestandsgebäude wird parkähnlich begrünt.

Die Verwaltung hat daher keine Bedenken gegen die Genehmigung der erforderlichen Befreiung sowie der Bauvoranfrage.

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze werden in der bestehenden Tiefgarage nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben müssen 8 Bäume, davon 7 satzungsgeschützt, gefällt werden. Anzahl und Art der Ersatzpflanzungen werden im weiteren Bauantragsverfahren festgelegt. Eine intensive Begrünung der Dachflächen ist vom Gartenamt gefordert.

Anlagen:

- Katasterauszug
- Luftbild
- Bebauungsplan
- Lageplan
- Grünflächenplan
- Ansichten
- Visualisierung