


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage Roßstraße 120 - Nutzungsänderung des vorhandenen Bürogebäudes zu einem Wohngebäude

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 1	05.12.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	28.01.2026	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt die Genehmigung der erforderlichen Befreiung.

Eine Befreiung ist erforderlich von der festgesetzten Art der Nutzung.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5479/030. Dieser setzt hinsichtlich der Art der Nutzung ein Geschäftsgebiet (D1 Gebiet) fest. Zudem enthält er Festsetzungen zur Geschossigkeit und zu Flucht- und Baulinien. Das Vorhaben wird daher gemäß § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Gegenstand dieser Bauvoranfrage ist die Umnutzung eines bestehenden Bürogebäudes zu einem Wohngebäude. Dabei sollen insgesamt 107 Wohnungen entstehen. Im Gebäude selbst sollen zudem eine Kindertagesstätte sowie ein Fitnessbereich für die Bewohner errichtet werden.

Der Bebauungsplan setzt ein D-Gebiet fest. Dies entspricht im Wesentlichen einem heutigen Kerngebiet. Die Umwandlung in Wohnraum bedarf daher einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB.

Die Entscheidung über eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB fällt in die Zuständigkeit des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung.

Begründung:

Das bestehende Gebäude wird als Bürogebäude nicht mehr genutzt. Im Erdgeschoss sind gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsräume, Arbeitsplätze sowie eine Internetinfrastruktur vorgesehen, die die Wohnqualität und das Zusammenleben der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner stärken.

Durch die Weiternutzung der vorhandenen Bausubstanz wird im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ein wertvoller Beitrag zur Ressourcenschonung und zur Einsparung sogenannter „grauer Energie“ geleistet.

Besonders hervorzuheben ist das Angebot des Investors, fünf Wohnungen für einen Zeitraum von acht Jahren vollständig mietfrei bedürftigen Seniorinnen und Senioren zur Verfügung zu stellen. Dieses Engagement leistet einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung und unterstützt das städtische Ziel, bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu fördern.

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 den Bau von 5 Wohneinheiten mit insgesamt 89,52 m², deren Vermietung an von Armut betroffenen Senioren für 8 Jahre vollständig mietfrei erfolgt (Auswahl der Senioren HERZWERK vom DRK), zum Inhalt hat. Weitere Vertragsinhalte werden das Geltend machen von Vertragsstrafen bei Vertragsverstößen sowie deren Absicherung durch die Hinterlegung einer Bankbürgschaft sein.

Nachrichtlich:

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Stellplätze sind nicht Gegenstand der Bauvoranfrage.

Anlagen:

Katasterauszug
Auszug Bebauungsplan
Luftbild