



öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauvoranfrage Oststraße 118- Neubau von Wohngebäuden im Blockrand und Innenhof, mit Tiefgarage und Anschluss an das Parkhaus Charlottenstraße 50

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

#### Gremium

Bezirksvertretung 1

#### Sitzungsdatum

28.02.2020

#### Beratungsqualität

Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung 1 beschließt die Erteilung des Vorbescheides.

### Sachdarstellung

Das Grundstück Oststraße 118a liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans 5576/78, dieser setzt ein Kerngebiet (MK-Gebiet) mit Wohnsicherungsbereich sowie Begrünungen fest. Die weitere Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Demnach ist das Vorhaben zulässig, wenn es sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Geplant sind der Neubau eines straßenbegleitenden Wohngebäudes, dreier Wohnhäuser im Innenhofbereich und einer Tiefgarage. Das zur Oststraße gelegene Gebäude wird im Blockrand errichtet und mit einer Firsthöhe von ca. 24,50m sowie einem Satteldach ausgeführt. Durch die Errichtung des Gebäudes wird die Strassenflucht einheitlich geschlossen.

Die Wohngebäude im Innenbereich entstehen teilweise in geschlossener Bauweise und werden grenzständig an die Nachbargebäude angebaut. Im Innenhof entstehen gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit einem Kinderspielplatz, die Dächer der Innenhofgebäude werden intensiv begrünt. Die Hofgebäude verfügen über Höhen von bis zu 8,90m.

Die geplante Tiefgarage schließt an das bestehende Parkhaus auf dem Grundstück Charlottenstraße 50 an, die Zufahrt erfolgt von der Oststraße über Rampen.

Aufgrund der geplanten Bebauung des Hintergeländes sowie der planungsrechtlichen Beurteilung gemäß § 34 BauGB ist die Zustimmung der Bezirksvertretung erforderlich.

**Begründung:**

Die beabsichtigte Nutzung ist in dem festgesetzten Kerngebiet zulässig.

Das Vorhaben orientiert sich hinsichtlich des geplanten baulichen Maßes, der überbauten Grundstücksfläche sowie der Bauweise an den Umgebungsbebauungen. Die Wohngebäude nehmen die Höhen der angrenzenden Baukörper auf. Das Blockrandgebäude Oststr. 120 sowie die Innenhofgebäude Oststraße 114 wurden mit vergleichbaren Gebäudehöhen errichtet.

Durch die Errichtung des straßenbegleitenden Wohnhauses wird die vorhandene Blockrandbebauung fortgeführt. Die Wohngebäude im Innenbereich entstehen in geschlossener sowie offener Bauweise, vergleichbar zu den angrenzenden Innenhofgebäuden.

Der Innenhofbereich wurde bisher teilweise als Parkplatz genutzt, durch die geplanten begrünten Freiflächen wird eine Aufwertung des Mikroklimas bewirkt. Darüber hinaus wird durch die geplanten Innenhofspielflächen ein kinderfreundliches Wohnen realisiert.

Die Verwaltung hat keine Bedenken gegen die Erteilung des Vorbescheides, da sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die städtebauliche Struktur fortführt.

**Nachrichtlich:**

Die erforderlichen KFZ-Stellplätze werden in der entstehenden Tiefgarage nachgewiesen. Die Realisierung des Bauvorhabens erfordert die Fällung von 3 satzungsgeschützten Bäumen. Eine qualifizierte Grün- und Freiflächenplanung wird im Genehmigungsverfahren vorgelegt.

**Anlagen:**

Flurkarte  
Lageplan  
B-Plan 5576/78  
Grundriss EG  
Grundriss UG  
Schnitt  
Schnitt Innenhof  
Perspektive  
Freiflächenplan