



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage Kreuzstraße 45,54 - Errichtung eines Hotels und eines Bürogebäudes mit Tiefgarage

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	14.04.2021	Entscheidung
Bezirksvertretung 1	26.03.2021	Anhörung

Beschlussdarstellung:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt die Erteilung des Vorbescheides.

Sachdarstellung:

Die Grundstücke Kreuzstraße 45 und 54 befinden sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans (B-Plan) 5576/78.

Dieser setzt ein Kerngebiet und straßenseitig zur Bismarckstraße einen Wohnsicherungsbereich fest. Im Übrigen erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch. Demnach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich in die nähere Umgebung einfügt.

Es ist beabsichtigt, nach Beseitigung der Bestandsgebäude und der Verbindungsbrücke ein 12-geschossiges Bürogebäude mit Gewerbeeinheiten auf dem Grundstück Kreuzstraße 45 (Ecke Steinstraße) zu errichten. Der Neubau ist mit einer Gesamthöhe von ca. 47 m geplant, die Gewerbeflächen sollen im Erdgeschoss entstehen.

Gegenüber wird ein 8-geschossiges Hotel- und Wohngebäude mit einer 2-geschossigen Tiefgarage auf der Kreuzstraße 54 errichtet. Der Baukörper erhält einen bis zu 5-geschossigen rückwärtigen Anbau.

Sämtliche Dachflächen der Gebäude sollen intensiv begrünt und mit Baum- oder Buschbepflanzungen versehen werden. Die exakte Tiefgaragenplanung sowie die

Fassadengestaltung sind nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Bauvoranfrage und werden im weiteren Genehmigungsverfahren geprüft.

Begründung:

Die geplanten Nutzungen entsprechen dem festgesetzten Kerngebiet und sind daher zulässig.

Der im Bestand fast vollumfänglich überbaute Innenhof auf dem Grundstück Kreuzstraße 54 bis 58 erhält eine höhere Bebauung. Diese wird durch die Gestaltung einer Grünkulisse ökologisch ausgeglichen. Hierzu wird der gegenwärtig nahezu vollversiegelte Innenhofbereich teilweise entsiegelt und durch Begrünungen gestaltet. Zudem werden die Dach- und Staffelgeschosse intensiv begrünt.

In der Nachbarschaft finden sich vergleichbare Bauhöhen und Tiefen. Durch die Gebäudehöhen gelingt eine städtebaulich prägnante Eckbetonung, die in der näheren Umgebung des Öfteren anzutreffen ist. Insgesamt fügen sich die Baukörper in ihrer Höhe in die Umgebung ein.

Die Stellplätze werden in 2 Tiefgaragenebenen nachgewiesen. Der exakte Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Hier sollen modernste Mobilitätskonzepte Anwendung finden.

Nachrichtlich:

Satzungsgeschützte Bäume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen.

Anlagen:

Luftbild
Flurkarte
B-Plan 5576-078-02
Ansicht Steinstraße
Dachaufsicht
Grüne Dachlandschaft
Perspektive
Perspektive 2
Modell