

☒ öffentlich ☐ nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage Kölner Landstraße 193, 195 - Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 15 Wohneinheiten, einem Ladenlokal und einer Tiefgarage

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung 9 beschließt die Erteilung der erforderlichen Befreiungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Zulassung der Abweichung nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Sachdarstellung:

Das Grundstück Kölner Landstraße 193, 195 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 5772-50, der hier ein Kerngebiet ausweist und u. a. Baugrenzen, Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Geschossigkeit festsetzt.

Geplant ist der Neubau eines IV- bis V-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Im Erdgeschoss (EG) ist ein Drogeriemarkt geplant. Im 1. Obergeschoss (OG) sollen Lager- und Nebenräume, aber auch Wohnflächen entstehen. In den OG sind insgesamt 15 barrierefreie, altengerechte Wohnungen geplant. Eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen und Grundrisse mit Ein- bis Drei-Zimmerwohnungen und Wohnflächen von ca. 50 bis 100 m² sollen ein Mehrgenerationen-Wohnen möglich machen.

Im Erdgeschoss wird die rückwärtige Baugrenze durch den nach hinten raus I-geschossigen Drogeriemarkt überschritten. Sowohl das EG als auch die darüber auskragenden Obergeschosse weiten sich mit einer Rundung über die nördlich festgesetzte Baugrenze auf. Hieraus resultiert eine Überschreitung der GFZ von zulässigen 2,2 auf geplante 2,32.

Der Bebauungsplan setzt eine IV-Geschossigkeit und Satteldach fest. Das Gebäude soll an der Kölner Landstraße IV-geschossig mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden. Auf der Ecke Kölner Landstraße/Mergelgasse ist das Gebäude V-geschossig mit Flachdach geplant.

Laut textlicher Festsetzung im Bebauungsplan sind im 1. OG nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume zulässig. Hier ist entgegen dieser Festsetzung auch Wohnnutzung geplant.

Für das geplante Bauvorhaben sind Befreiungen von den o.g. Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Zulassung einer Abweichung hinsichtlich der Dachform erforderlich. Gegen die Befreiungen und die Zulassung der Abweichung bestehen keine Bedenken, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Zudem erfordern Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiungen, da in dem Gebiet ein Drogeriemarkt dringend benötigt wird und der zeitgemäße Flächenbedarf für einen solchen innerhalb der Baugrenzen nicht realisierbar ist. Durch die über die Baugrenze hinausgehende Rundung an der Straßenecke passt sich das Gebäude gut dem Verlauf der Straße an. Die Überschreitung der GFZ ist geringfügig. Gegen die Wohnnutzung im 1. OG bestehen keine Bedenken, da sich Büroflächen zunehmend auf ausgewiesene Standorte konzentrieren und der Bedarf an Wohnraum sehr hoch ist. Die Abweichungen von den Festset-

zungen des Bebauungsplanes sind auch unter Würdigung nachbarlicher Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

In der geplanten Tiefgarage sollen 15 Stellplätze nachgewiesen werden. 4 Stellplätze sollen oberirdisch entlang der Mergelgasse angeordnet werden. Genaue Anzahl und Lage der notwendigen Stellplätze sollen im Bauantragsverfahren geklärt werden und sind nicht Gegenstand der Bauvoranfrage. Entsprechend des Bebauungsplans ist die Zufahrt zur Tiefgarage an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 193 (Mergelgasse 2) geplant.

Schützenswerte Bäume werden von dem Vorhaben nicht berührt. Das Grundstück ist vollflächig versiegelt.

Die Bezirksvertretung ist für die Entscheidung zuständig, da Befreiungen nach dem Baugesetzbuch erteilt werden sollen und eine Abweichung nach der BauO NRW zugelassen werden soll und das Bauvolumen 7.000 m³ übersteigt.

Anlagen:

- Katasterplan
- Luftbild
- Ausschnitt aus dem B-Plan
- Lageplan
- Grundriss EG und 1. OG
- Ansichten

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Ergebnis
Bezirksvertretung 9	24.10.2014	-/- ²

1) Die Sitzung wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht geplant.

2) Das Beratungsergebnis wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht erfasst.

Alternative:

keine

Amt / Institut:

Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Dr. Bonin