

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2016

Verkauf einer städtischen Teilfläche an der Bonner Straße vor Hausnummer 271 in Köln-Bayenthal

hier: Beantwortung mündlicher Nachfragen aus der Sitzung des Liegenschaftsausschusses vom 10.12.2015

In der Sitzung des Liegenschaftsausschusses am 10.12.2015 wurde die Entscheidung über Vorlage 3497/2015 vertagt, bis noch offene Fragen geklärt sind. Die Vorlage sowie die Stellungnahme der Verwaltung zu den aufgeworfenen Fragen sollen auf Wunsch des Liegenschaftsausschusses auch dem Stadtentwicklungsausschuss zur Kenntnis gegeben werden.

Die Verwaltung hat den Inhalt der Vorlage und die Beantwortung der Fragen in dieser Mitteilung zusammengefasst, um eine Beratung in öffentlicher Sitzung zu ermöglichen:

Inhalt der Vorlage

Nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt beabsichtigt seit 2014 ein privater Investor parallel zur Bonner Straße im Bereich der Bonner Straße 271 - 281 ein Apartmenthaus mit Tiefgarage zu errichten.

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68419/02, der am 17.08.1970 rechtsgültig geworden ist. Beurteilungsgrundlage ist § 30 BauGB. Der Bebauungsplan setzt für den fraglichen Bereich ein Mischgebiet (MI), eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1, eine viergeschossige Bebauung, eine geschlossene Bauweise und eine von der Straße um 8m abgerückte überbaubare Grundstücksfläche für den Blockinnenbereich fest.

Das geplante Bauvorhaben soll in Fortführung der historischen Bauflucht abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet werden. Es überschreitet hierdurch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bis zur Grundstücksgrenze der Bonner Straße.

Aus Sicht der Verwaltung wird durch das geplante Bauvorhaben in der historischen Bauflucht städtebaulich und ortsbildprägend eine negativ wirkende Baulücke geschlossen. Bei der momentan festgesetzten zurückgesetzten überbaubare Grundstücksfläche handelt es sich um eine Planungsvorstellung aus den 1970er Jahren, die noch dem Planungsgedanken einer autogerechten Stadt geschuldet ist. Bei einer Neuaufstellung des Bebauungsplanes würde die Bauflucht heute entsprechend der vorhandenen überwiegend straßenbegleitenden Bausubstanz festgesetzt. Die letzten 50 Jahre haben gezeigt, dass das Planungsziel der zurückgesetzten Bauflucht im Bereich der Bonner Straße städtebaulich nicht umgesetzt werden konnte.

Die beabsichtige Befreiung beschränkt sich hier auf einen Einzelfall, da der Baublock bereits überwiegend bebaut ist. Die Befreiung ist im Übrigen mit der vom Bebauungsplan angestrebten geordneten städtebaulichen Ordnung vereinbar. Auch die nachbarlichen Belange im Sinne von gesunden

Wohnbedingungen bleiben gewahrt, da insbesondere das historische Wohnhaus Bonner Straße 285 mit der vorhandenen Brandwand nun eine sinnvolle Anschlussbebauung erfährt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass eine von der Bonner Straße zurückgesetzte Neubebauung eine städtebauliche Fehlentwicklung verfestigen würde. Von der Verwaltung wurde deshalb vorgeschlagen, die historische Bauflucht durch eine lineare Bebauung entlang der Bonner Straße wieder aufzunehmen und damit eine sinnvolle Fortentwicklung des Straßenraumes zu ermöglichen.

Im Einvernehmen mit dem Investor soll nun die städtebaulich sinnvolle Planung umgesetzt und der bereits gestellte Bauantrag in dieser Form genehmigt werden.

Zu den im Liegenschaftsausschuss gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen.

1. Welches städtebauliche Planungskonzept liegt der Bebauung im angesprochenen Bereich zugrunde?
Es soll ein Wohnhaus mit vier Etagen plus Staffelgeschoss mit circa 70 Apartments entstehen, das überwiegend Studierenden oder Personen in der Ausbildung zu Wohnzwecken dienen soll. Das städtebauliche Konzept der geplanten Bebauung ist mit einem Lageplan und den Ansichten als Anlage beigefügt. (Anlage 1 und 4)
2. Wie sehen die Planungen der Fluchtlinien zwischen Cäsarstraße und Mathiaskirchplatz aus?
Die Bebauung zwischen der Straße Mathiaskirchplatz und der Cäsarstraße ist auch heute noch durch eine Bebauung entlang der Bonner Straße in Höhe der historischen Bauflucht geprägt. Es sind aber auch einige Gebäude in den 1970er und 1980er Jahren entstanden, die sich an dem Planungsgedanken der zurückgesetzten Bauflucht orientieren. Hierdurch ist ein Rücksprung in der Straßenflucht entstanden, der insbesondere die Freistellung ehemals bebauter Brandwandgiebel zur negativen Folge hat. Die freie Ansicht dieser Brandwandgiebel ist städtebaulich und gestalterisch als Mischstand zu werten und wird oft durch großformatige Werbeflächen geprägt (siehe Schrägluftbild, Anlage 2 und 3). Die Beibehaltung der festgesetzten zurückgesetzten Bauflucht würde eine Verfestigung dieses Zustandes über einen langen Zeitraum bedeuten, da in den nächsten Jahren und Jahrzehnten mit einer Niederlegung von Bestandsgebäuden aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu rechnen ist.
3. Könnte das geplante Gebäude nach hinten verlegt werden und welche Nutzung ist für das Erdgeschoss geplant?
Eine Bebauung entsprechend des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist möglich und hätte zur Folge, dass das Gebäude circa 8 m von der historischen Bauflucht in den Blockinnenbereich abrücken würde. Dies hätte auch zur Folge, dass die südlich angrenzende Brandwandsituation freigestellt bleibt, und die rückwärtige Belichtungssituation des Bestandsgebäudes sich durch den Neubau verschlechtern würde.
Im Erdgeschoss ist derzeit eine Wohnnutzung vorgesehen.
4. Können Mindernutzungen wie Waschsalon, Spielhallen usw. zugunsten von höherwertigen Nutzungen wie studentischem Wohnen verhindert werden?
Die angesprochenen Nutzungen sind im gestellten Bauantrag nicht vorgesehen. Wie bereits oben beschrieben soll ein Wohngebäude mit circa 70 Apartments entstehen, das überwiegend Studierenden oder Personen in der Ausbildung zu Wohnzwecken dienen soll.

gez. Berg