

Projekt: Neubau von drei Reihenhäusern
Amsterdamer Str. 295-303, 50735 Köln-Niehl

Bauherr(in): XXX

Einfügnungsnachweis gem. § 34 BauGB

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Vorhaben

Auf dem oben genannten Grundstück besteht ein dreigeschossiges Bestandsgebäude mit Satteldach. Als Neubaumaßnahme soll der Neubau von drei Reihenhäusern im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Stichstraße Schlenderhahner Str. erfolgen. Zudem ist eine Aufstockung des Mehrfamilienhauses um ein Vollgeschoss geplant (nicht Antragsgegenstand dieses Bauantrags, siehe separater Bauantrag „Aufstockung eines Mehrfamilienhauses“).

Art der baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung Wohnen ist auch die überwiegend vertretene Nutzung in der Umgebung.

Fazit: Die Art der baulichen Nutzung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Maß der baulichen Nutzung

Baufuchten und Bebauungstiefen

Es besteht kein Fluchtlinienplan oder Bebauungsplan im beplanten Bereich. Die Platzierung der Gebäudekörper orientieren sich an den gegenüberliegenden Reihenhäusern der Schlenderhahner Str. 4 bis 4e sowie an den Gegebenheiten des Grundstücks in Bezug auf Abstandsflächen, Zugänglichkeit und Berücksichtigung von vorhandenem Baumbestand. Die Bautiefen der geplanten Gebäude unterschreiten die der vorhandenen Reihenhausbebauung um ca. 1,50 m.

Gebäudehöhe

Die Bebauung der näheren Umgebung ist nicht homogen mit unterschiedlichen Geschoszzahlen und Gebäudehöhen (siehe Anlage). Die für den Nachweis der Einfügung herangezogenen Vergleichsgebäude der gegenüberliegenden Bebauung mit Reihenhäusern Schlenderhahner Str. 2 und 4 weisen laut Angabe SEAD 3 Vollgeschosse auf, die weiteren Gebäude der näheren Umgebung weisen laut Angabe SEAD 3 bzw. 4 Vollgeschosse auf. Die geplanten Reihenhäuser weisen lediglich 2 Vollgeschosse auf.

Taufseitiger Schnittpunkt mit dem Dach (SmD) / Firsthöhe

Das für den Nachweis herangezogene Vergleichsgebäude Reihenhäuser Schlenderhahner Str. 2 hat eine SmD von 52,31 ü.NHN, eine Firsthöhe von 54,56 ü.NHN und eine mittlere Geländeoberkante von 44,71 ü.NHN. Die SmD liegt damit 7,60 m über der mittleren Geländeoberkante, der First liegt 9,85 m über der mittleren Geländeoberkante. Das für den Nachweis herangezogene Vergleichsgebäude Reihenhäuser Schlenderhahner Str. 4 hat eine SmD von 51,98 ü.NHN, eine Firsthöhe von 54,27 ü.NHN und eine mittlere Geländeoberkante von 44,47 ü.NHN. Die SmD liegt damit 7,51 m über, der First liegt 9,80 m über der mittleren Geländeoberkante.

Die geplanten Reihenhäuser haben eine SmD von 52,51 ü.NHN, eine Firsthöhe von 54,80 ü.NHN und eine mittlere Geländeoberkante von 45,00 ü.NHN. Damit entsprechend die Höhen SmD mit 7,51 m und First mit 9,80 m über mittlerer Geländeoberkante den Maßen der vorhandenen Bebauung Schlenderhahner Str. 4 und unterschreiten die Höhen SmD und First über mittlerer Geländeoberkante der vorhandenen Bebauung Schlenderhahner Str. 2.

Die Geländeoberkanten auf der Rückseite der geplanten Reihenhäuser liegt bei ca. 45,15 ü.NHN im Mittel und damit höher als die straßenseitige Geländeoberkante. SmD und Firsthöhen unterschreiten hier die Höhen der Vergleichsgebäude über mittlerer Geländeoberkante.

SmD und Firsthöhen der weiteren umgebenden Bebauung liegen alle höher als bei den geplanten Reihenhäusern.

Dachform, Dachneigung, Firstrichtung

Die Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen der umgebenden Bebauungen sind nicht einheitlich. Die Dachform und die Dachneigung des Satteldaches entsprechen den für den Nachweis herangezogene Vergleichsgebäuden Schlenderhahner Str. 2 - 2e und 4 - 4e. Die Firstrichtung der geplanten Reihenhäuser orientiert sich an der Ausrichtung zur Gebäudekubatur entsprechend der für den Nachweis herangezogene Vergleichsgebäude Schlenderhahner Str. 2 - 2e und 4 - 4e, jedoch gedreht auf Grund der gedrehten Baukörperstellung. Diese gedrehte Firstrichtung findet sich auch bei den Reihenhäusern Schlenderhahner Str. 8 - 18 wieder.

Fazit: Das Maß der baulichen Nutzung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Bauweise

Die Bauweise ist gebietstypisch nicht einheitlich. Die Bauweise im Bereich der Reihenhäuser erfolgt entsprechend der für den Nachweis herangezogenen Vergleichsgebäude Schlenderhahner Str. 2 - 2e und 4 - 4e in offener Bauweise als Hausgruppe.

Fazit: Die Bauweise fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Überbaute Grundstücksfläche mit Gebäuden

Die Grundfläche der geplanten Reihenhäuser entspricht mit ca. 57 m² je Haus der Grundfläche der für den Nachweis der Einfügung herangezogenen Vergleichsgebäude Reihenhäuser Schlenderhahner Str. 2 und 4. Die Geschossfläche der geplanten Reihenhäuser (2 Vollgeschosse) unterschreitet mit 114 m² je Haus die Geschossfläche der für den Nachweis der Einfügung herangezogenen Vergleichsgebäude Reihenhäuser Schlenderhahner Str. 2 und 4 (3 Vollgeschosse) mit je 171 m² Geschossfläche.

Im Gesamtvergleich der überbauten Grundstücksfläche kann aufgrund vergleichbarer Bestandsbebauung das Nachbargrundstück Amsterdamer Str. 283 - 293, Flurstück 982 herangezogen werden.

| | |
|---|----------------------|
| Grundstücksfläche Flurstück 982 (s. Angabe öbVI): | 3.583 m ² |
| Grundstücksfläche Baugrundstück Flurstück 862 (s. Angabe SEAD): | 3.396 m ² |

Nachweis Grundfläche Nachbargrundstück Amsterdamer Str. 283 - 293 (Flurstück 982)

Für das Nachbargrundstück Amsterdamer Str. 283 - 293 (Flurstück 982) liegt eine genehmigte Planung für Aufstockung, Wärmedämmmaßnahmen und vorgesetzte Balkonanlagen vor. Die Wärmedämmmaßnahmen wurden bereits umgesetzt, die Balkonanlagen werden gerade erstellt, die Aufstockung um ein Geschoss auf vier Vollgeschosse soll laut Angabe des Bauherrn Vonovia noch in diesem Jahr begonnen werden. Zum Vergleich wird deshalb die genehmigte Planung herangezogen:

| | |
|---|--------------------------------|
| überbaute Grundfläche Bestandsgebäude 283 - 293 (s. Angabe öbVi): | 960 m ² |
| + überbaute Grundfläche Nebenanlage (s. Angabe öbVi): | 72 m ² |
| + überbaute Grundfläche genehmigter Balkone (überschlägig aus vorliegenden Planungsauszügen ermittelt) | ca. 103 m ² |
| <u>Summe überbaute Grundfläche:</u> | <u>ca. 1.135 m²</u> |

Geplante Grundfläche Baugrundstück Amsterdamer Str. 295 - 303 (Flurstück 862)

| | |
|--|----------------------------|
| geplante Grundfläche Haus 1 (s. Angabe öbVi): | 57 m ² |
| + geplante Grundfläche Haus 2 (s. Angabe öbVi): | 57 m ² |
| + geplante Grundfläche Haus 3 (s. Angabe öbVi): | 57 m ² |
| | 898 m ² |
| + geplante Grundfläche Bestand 295 - 303 inkl. Aufstockung (s. Angabe öbVi): | |
| | <u>1.069 m²</u> |

Summe überbaute Grundfläche:

-> Die geplante Grundfläche des Baugrundstücks Amsterdamer Str. 295 - 303 unterschreitet die überbaute Grundfläche gem. genehmigter Planung des Nachbargrundstücks Amsterdamer Str. 283 - 293.

Geschossfläche in Vollgeschossen Nachbargrundstück Amsterdamer Str. 283 - 293 (Flurstück 982 und 983)

| | |
|--|--------------------------------|
| vorh. Geschossfläche EG Bestandsgebäude 283 - 293 (s. Angabe öbVi): | 960 m ² |
| + vorh. Geschossfläche 1.OG Bestandsgebäude 283 - 293 (s. Angabe öbVi): | 960 m ² |
| + vorh. Geschossfläche 2.OG Bestandsgebäude 283 - 293 (s. Angabe öbVi): | 960 m ² |
| + geplante Geschossfläche 3.OG Aufstockung 283 - 293 (überschlägig aus vorliegenden Planungsauszügen ermittelt) | ca. 960 m ² |
| <u>Summe Geschossfläche</u> | <u>ca. 3.840 m²</u> |

Geplante Geschossfläche in Vollgeschossen Baugrundstück Amsterdamer Str. 295 - 303 (Flurstück 862)

| | |
|---|----------------------------|
| geplante Geschossfläche Haus 1 (s. Angabe öbVi): | 114 m ² |
| + geplante Geschossfläche Haus 2 (s. Angabe öbVi): | 114 m ² |
| + geplante Geschossfläche Haus 3 (s. Angabe öbVi): | 114 m ² |
| | |
| + vorh. Geschossfläche EG Bestandsgebäude 295 - 303 (s. Angabe öbVi): | 790 m ² |
| + vorh. Geschossfläche 1.OG Bestandsgebäude 295 - 303 (s. Angabe öbVi): | 790 m ² |
| + vorh. Geschossfläche 2.OG Bestandsgebäude 295 - 303 (s. Angabe öbVi): | 790 m ² |
| | 822 m ² |
| + geplante Geschossfläche 3.OG Aufstockung 295 - 303 (s. Angabe öbVi): | |
| | <u>3.534 m²</u> |

Summe Geschossfläche

-> Die geplante Grundfläche des Baugrundstücks Amsterdamer Str. 295 - 303 unterschreitet die Geschossfläche gem. genehmigter Planung des Nachbargrundstücks Amsterdamer Str. 283 - 293.

Fazit: Das Maß der überbauten Grundstücksfläche fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist durch direkte Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind gewahrt (Belichtung, Belüftung, Spiel-/ Grünflächen, Sozialabstand).

Ortsbild

Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die geplante Bebauung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Köln, 21.08.2020

XXX architekten

Anlagen

- Einfügnachweis örtliches Aufmaß öbVi
- Einfügnachweis Flächennachweise öbVi
- Einfügnachweis Ansichten
- Einfügnachweis Flurkarte
- Einfügnachweis Luftbilder