



## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	25.02.2008	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen  
aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage  
nach § 4 der Geschäftsord-  
nung

Stellungnahme zu einem  
Antrag nach § 3 der Ge-  
schäftsordnung

### Neubau eines Bürogebäudes auf dem Grundstück "Alte Wagenfabrik"

Für das Grundstück Vogelsanger Str. 321 / Ecke Vitalisstraße liegt dem Bauaufsichtsamt seit Ende Januar 2008 ein Bauantrag zur Errichtung eines fünfgeschossigen Bürogebäudes mit Flachdach und Tiefgarage für 99 Stellplätze vor.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB), da das betreffende Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und außerhalb der Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt. Es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein, die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine Einfahrt von der Vitalisstraße und führt direkt zur Tiefgarage und weiter durch das Gelände der denkmalgeschützten „Alten Wagenfabrik Scheele“. Eine fußläufige Verbindung zwischen Vitalisstraße und Maarweg soll ebenso entstehen. Der von der jetzigen Grundstücksgrenze 5 m zurückgesetzte vordere Baukörper ermöglicht die Fortführung der öffentlichen Verkehrsfläche nach dem neuen Verkehrskonzept der Stadt Köln für den Knotenpunkt Vitalisstraße / Vogelsanger Straße. Der zurückliegende Riegel nimmt die vorhandene Struktur parallele Struktur des Denkmalschutzobjektes auf. Beide Gebäude können separat erschlossen, aber auch durch die geplante Brückenkonstruktion in den Etagen verbunden werden, so dass eine hohe Flexibilität der Flächenaufteilung gewährleistet ist.

Die erforderlichen Stellplätze sind in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen. Die Stellplätze der „Alten Wagenfabrik“, die durch den Neubau wegfallen, werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Das Bauaufsichtsamt beabsichtigt den Bauantrag positiv zu bescheiden und die Baugenehmigung zu erteilen.

Zur Übersicht sind dieser Mitteilung Pläne aus dem Bauantrag beigelegt.

