


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauvoranfrage Niederrheinstraße 208 - Neubau eines Hotelgebäudes

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 5	29.04.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	06.05.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt die Genehmigung der Bauvoranfrage.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 5183/10. Dieser setzt eine Baufluchtlinie fest, die einer heutigen Baugrenze entspricht. In der näheren Umgebung sind Wohngebäude sowie unterschiedlich gewerblich genutzte Gebäude vorhanden. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Absatz 1 BauGB, wonach das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen muss. Darüber hinaus muss es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Hotels mit Dachgeschoss sowie eines rückwärtigen Parkplatzes.

Unter der Vorlagennummer BV5/141/2021 wurde in der Sitzung der Bezirksvertretung 5 am 31.08.2021 bereits ein Wohnhaus mit Tiefgarage genehmigt.

Die genehmigte Wohnnutzung wird seitens des Antragstellers nicht weiter verfolgt.

Die jetzige Planung entspricht hinsichtlich der Kubatur sowie der Trauf- und Firsthöhen im wesentlichen der genehmigten Planung.

Aufgrund der Grundstücksfläche von über 1000 m<sup>2</sup> sowie der geplanten Hotelnutzung fällt die Genehmigung der Bauvoranfrage in die Zuständigkeit des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung.

### **Begründung:**

In der näheren Umgebung ist sowohl Wohnen als auch Gewerbe, wie z.B. Gaststätten, einem Autohaus und kleinen Bekleidungsgeschäften, vorhanden. Die Nutzung als Hotel fügt sich somit ebenfalls nach § 34 Abs. 1 BauGB ein.

Hinsichtlich der Geschossigkeit sind in der Umgebung sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude vorhanden.

Die Traufhöhe von 6,25 m sowie die Firsthöhe 9,28 m unterschreiten die vorhandenen Höhen, z.B. auf der Niederrheinstraße 198 mit einer Traufhöhe von 7,95 m sowie einer Firsthöhe von 11,58 m deutlich.

Die Grundfläche soll 374 m<sup>2</sup> bei einer Freifläche von 1076 m<sup>2</sup> betragen. Ähnliche Grundflächen sind in der Nachbarschaft vorhanden, so z.B. auf dem nördlich liegenden Grundstück Niederrheinstraße 214-218. Dort beträgt die Grundfläche 404 m<sup>2</sup>.

Die überwiegend vorhandene offene Bauweise nimmt das Vorhaben hier auf.

Auch die Bautiefe des Gebäudes mit 31,30 m der des Gebäudes auf der Niederrheinstraße 238. Der Parkplatz wird oberirdisch im rückwärtigen Bereich bis zu einer Tiefe von 67,10 m geplant. Ein Vorbild findet sich dafür auf der Niederrheinstraße 214-218.

Die Verwaltung hat daher gegen die Genehmigung der Bauvoranfrage auch für die Hotelnutzung keine Bedenken.

### **Nachrichtlich:**

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Für das Bauvorhaben muss noch ein satzungsgeschützter Baum gefällt werden. Das Gartenamt stellt die Fällung in Aussicht.

Für drei satzungsgeschützte Bäume wurde mit der Baugenehmigung für die Errichtung des Wohnhauses in 2021 bereits eine Fällgenehmigung erteilt. Zwei Bäume davon wurden bereits gefällt.

Für alle drei Bäume ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzusehen.

### **Anlagen:**

Katasterplan  
Luftbild  
Fluchtlinienplan  
Amtlicher Lageplan  
Beschlussvorlage 2021  
Katasterplan 2021  
Katasterplan Bautiefen 2021  
Luftbild 2012  
Ansichten 2021

