


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauantrag, Kölner Straße 305, 305 a-b, 307, 307 a-b – Neubau einer drei- bis fünfgeschossigen Wohnbebauung mit Gewerbe im Erdgeschoss und Tiefgarage

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 3	24.06.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen.

Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich der Überschreitung von Baulinien, der Überschreitung der festgesetzten Wand- und Firsthöhe, der Überschreitung der GRZ, der Verschiebung der festgesetzten Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt, sowie der Überschreitung einer Baugrenze.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5675/036. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück für einen Teilbereich ein Kerngebiet (MK) und für den rückwärtigen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Im Kerngebiet beträgt die zulässige GRZ 0,6, im Bereich des Wohngebietes 0,4. Die Geschossigkeiten sind auf dem Grundstück unterschiedlich festgesetzt. An der Kölner Straße sind zwingend 5 Geschosse zu errichten, rückwärtig staffeln sich die Geschossigkeiten über 4 zu 3 Geschossen. Des Weiteren sind Baugrenzen und Baulinien und für einen Teil des Plangebiets Wandhöhen von 9,50 m und Firsthöhen von 15,00 m festgesetzt.

Auf dem zurzeit unbebauten Grundstück ist der Neubau einer III- bis V-geschossigen Wohnanlage mit Tiefgarage geplant. Insgesamt sollen 64 Wohneinheiten, 43 davon sollen sozial gefördert werden, 21 davon sind frei finanzierte Wohneinheiten.

Im Erdgeschoss der Häuser sollen Ateliers mit einer Gesamtfläche von in etwa 630 m<sup>2</sup> entstehen.

Für das Bauvorhaben sind die folgenden Befreiungen erforderlich.

Die Baulinie entlang der geplanten Verlängerung der Heerstraße wird durch fassadenbegleitende Balkonanlagen um bis zu 1,60 m überschritten. Die Baulinie entlang der Kölner Straße wird durch ein Zwerchhaus ebenfalls um bis zu 1,60 m überschritten.

Die festgesetzte Gebäudehöhe wird im Bereich des Hauses 3.1. um 0,46 m überschritten.

Die festgesetzte GRZ im MK-Gebiet von 0,6 wird um 0,05 überschritten.

Die Tiefgarageneinfahrt wird entgegen der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche um in etwa 15 m nach Osten verschoben.

Die Baugrenze im Bereich des Sonnenparks, im WA3-Gebiet, wird durch eine Balkonanlage um 0,20 m überschritten.

Aufgrund des Bauvolumens von mehr als 7000 m<sup>3</sup> und die Größe des bebauten Grundstücks 1000 m<sup>2</sup> überschreitet, fällt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

### **Begründung:**

Hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baulinien entlang der geplanten Verlängerung der Heerstraße, stellt die Überschreitung eine geringfügige Überschreitung dar. Die Balkone sind gestalterisch integriert, dienen der Wohnqualität und stehen öffentlichen Belangen daher nicht entgegen.

Die Überschreitung der Baulinie durch den geplanten Erker entlang der Kölner Straße um bis zu 1,60 m ist städtebaulich vertretbar, er verbessert die Belichtung und Aufenthaltsqualität der innenliegenden Räume und schafft zusätzlichen, sinnvoll nutzbaren Raum. Gleichzeitig trägt er zur Gliederung und gestalterischen Aufwertung der Fassade bei, ohne die Maßstäblichkeit oder städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen. Die Überschreitung der Gebäudehöhen ergibt sich aus dem vorhandenen natürlichem Geländeprofil, das zwischen Gebäude 1 und 3.1 einen Höhenunterschied von bis zu 2,81 m aufweist.

Die Überschreitung der GRZ im MK-Gebiet ist geringfügig. Sie wird zudem ausgeglichen durch eine Unterschreitung von 0,6 der GRZ im WA-Gebiet.

Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgeometrie und einem Abfall des Geländes von der Kölner Straße bis hin zum Park von ca. 2,80 m wird die Tiefgarageneinfahrt an einen Punkt verschoben, bei dem der Geländeverlauf in die Erschließung integriert werden kann.

Die geringfügige Überschreitung der Baugrenze um 20 cm durch die Balkone Richtung Sonnenpark beeinträchtigt weder die städtebauliche Ordnung noch nachbarliche Belange und bleibt im Rahmen des bauordnungsrechtlich Üblichen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt.

Die Verwaltung hat daher gegen die Erteilung der erforderlichen Befreiungen keine Bedenken.

**Nachrichtlich:**

Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben ist die Fällung von vier satzungsgeschützten Bäumen erforderlich. Geplant ist die Pflanzung von insgesamt 52 Bäumen, eine begrünte Fläche von ca. 1400 m<sup>2</sup> und begrünte Wandflächen von ca. 480m<sup>2</sup>.

**Anlagen:**

Katasterauszug

Luftbild

Bebauungsplan

Lageplan

Grundriss Erdgeschoss

Grünflächenplan

Schnitte