


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Königsallee 46 – Umbau und Erweiterung des Büro- und Geschäftshauses, Anpassung der Planung in 2025 - überarbeiteter Planungsstand vom 18.03.2025

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 1	14.11.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung des Bauantrags sowie die erforderliche Befreiung hinsichtlich der Festsetzung zur Begrünung.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Königsallee 46 liegt im Geltungsbereich der Denkmalschutzsatzung und des einfachen Bebauungsplans Nr. 5567/078, der Festsetzungen zur Art der Nutzung und Begrünung trifft. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB, wonach ein Vorhaben zulässig ist, 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.

Das Bauvorhaben umfasst u.a. eine Sanierung des denkmalgeschützten Bestandes. Zudem Es ist geplant die Verkaufs- und Büroflächen in der Königsallee 46 zu erweitern. Hierfür soll ein Teil der aus verschiedenen Bauphasen stammenden, rückwärtigen Bebauung abgebrochen und durch ein neues Hinterhaus ersetzt werden. Die Grundstruktur des Gebäudes mit einem abgesetzten Vorderhaus und der bauzeitlichen Raumabfolge mit einem zentralen Oberlichtsaal im 1. Obergeschoss bleibt erhalten.

Notwendige Eingriffe in die denkmalgeschützte Bausubstanz (ehemals „Galerie

Paffrath“) aus dem Jahr 1913 erfolgen in Abstimmung mit dem Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege. Im Inneren bleibt das bauzeitliche Treppenhaus erhalten. Auch die historische Naturstein- / Metallfassade zur Königsallee mitsamt der drei Ziergiebel bleibt wie im Bestand vorhanden. Im Erdgeschoss (kein bauzeitlicher Bestand) ist die Erneuerung der Eingangsfassade mit einer umlaufenden, an den Bestand angepassten Natursteineinfassung geplant.

Als Nutzung sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss – wie im Bestand – Verkaufsflächen vorgesehen, ergänzt um einen Cafébereich innerhalb der Verkaufsfläche im 1. Obergeschoss. In den Folgegeschossen vom 2. bis zum 5. Obergeschoss sind Büroflächen geplant. In den Untergeschossen befinden sich die Nebennutzflächen der Verkaufsflächen sowie die erforderlichen Technikräume. Die RLT-Anlagen werden auf der Dachfläche über dem 1. Obergeschoss im Hinterhaus aufgestellt. Die mietereneigene Lüftungszentrale liegt im 1. Untergeschoss.

Die Dachfläche zwischen Vorder- und Hinterhaus im 3. Obergeschoss dient als Rettungsweg und soll partiell intensiv begrünt bzw. als Dachterrasse genutzt werden.

Der Teilabbruch des nicht bauzeitlichen Anbaus ab Achse 6/7 wurde vorab in einem separaten Antrag genehmigt (22-BA-2021/22).

Eine Befreiung hinsichtlich der Festsetzung zur Begrünung, wonach 20 % des Baugrundstückes begrünt werden muss, ist erforderlich.

Die Bezirksvertretung ist für die Entscheidung zuständig, da im rückwärtigen Bereich ein Gebäude neu errichtet werden soll.

Begründung:

Die geplante Art der Nutzung als Gewerbe im Kerngebiet ist zulässig.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung und der Erschließung ergeben sich nur geringfügige Veränderungen zum aktuellen Bestand.

Die Festsetzung zur Begrünung kann nicht eingehalten werden, da die Grundstücksfläche im Bestand bereits vollflächig überbaut ist. Auch die Möglichkeit des Ausgleiches durch eine 1,7-fache Dach- oder 3,3-fache Fassadenbegrünung kann bei dem Vorhaben innerhalb des Bestandes nicht erreicht werden.

Die Beteiligung der Bezirksvertretung dient als Grundlage einer beantragten Teilbaugenehmigung für den rückwärtigen Bereich. Nach deren Umsetzung soll auch auf dem Nachbargrundstück Königsallee 44 die Baulücke zeitnah geschlossen werden.

Die weiteren Umbauten im Bestand werden denkmalpflegerisch begleitet, unterliegen aber nicht der Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Die Verwaltung hat keine Bedenken hinsichtlich der erforderlichen Befreiung.

Nachrichtlich:

Vom Bauvorhaben sind keine satzungsgeschützten Bäume betroffen.

Anlagen:

Katasterauszug

Luftbild

Bebauungsplan

Lageplan

Grundriss Erdgeschoss

Dachaufsicht

Schnitt A-A

Schnitt C-C

Ansicht Königsallee