


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage, Königsallee 40, Königstraße 5 – Erweiterung Königsallee 40, Neubau Königstraße 5

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 1	05.12.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die erforderlichen Befreiungen, die Genehmigung der Bauvoranfrage und die Ablösung von 50 Stellplätzen im Anwohnerparkbereich.

Befreiungen sind erforderlich von der im Bebauungsplan dargestellten Begrünung der Grundstücke.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Königsallee 40, Königstraße 5 befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 5576/078, der u.a. Festsetzungen zur Art der Nutzung (Kerngebiet, MK2) trifft. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB, wonach ein Bauvorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Bauvorhaben umfasst den Umbau des Gebäudes an der Königsallee 40 mit Neuerrichtung des Anbaus sowie den Neubau des Gebäudes der Königstraße 5.

Der interne Umbau des Gebäudes Kö 40 ist nicht Bestandteil der Zuständigkeit der BV. Neben der erforderlichen Befreiung ist gemäß § 34 BauGB über die Errichtung des Anbaus sowie des Neubaus an der Königstraße zu entscheiden.

Gebäude Königsallee 40:

Die geplante Maßnahme des Büro- und Geschäftshauses der Königsallee 40 umfasst den Umbau des 4-geschossigen Vorderhauses und die Neuerrichtung des rückwärtigen Anbaus. Dabei soll im Dachgeschoss des Vorderhauses eine zusätzliche Austrittsebene mit gleichzeitiger Anbindung des Rettungsweges über das Dach geschaffen werden. Der Mittelbau des Anbaus ist als 5-geschossiges Gebäude und das Hinterhaus des Anbaus als 6-geschossiges Gebäude geplant.

Im bestehenden Vorderhaus zur Königsallee sieht die Planung Teilumbauten und Sanierungen vor. Diese sollen unter weitestgehend möglichem Erhalt der historischen Bauteile und unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange zur Integration der vorgesehenen Büro- und Gewerbenutzung in den Bestand erfolgen. Aufgrund nicht tragfähiger Bauteile der Gebäudesubstanz ist es notwendig, die Geschossdecke über dem 3. Obergeschoss zu erneuern. Darüber wird das neue Dach errichtet.

Die mehrfach umgebaute Fassade im Erdgeschoss zur Königsallee wird hochwertig, unter Würdigung der Belange der aufgehenden Bestandsfassade der Obergeschosse, saniert und baulich angepasst.

Bei dem bestehenden Satteldach des Vorderhauses handelt es sich um ein Notdach, welches als Stahlkonstruktion errichtet wurde. Geplant ist der Neubau des Daches unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange. Es ist mit einer Dachneigung analog zum Bestand und der Ausbildung von Gauben zur Königsallee geplant. Rückwärtig ist aufgrund der Integration und Anbindung der geplanten Nutzung ein flach geneigtes Dach vorgesehen.

Gebäude Königstraße 5:

Das Büro- und Geschäftshaus der Königstraße 5 ist als 4-geschossiges Gebäude als Neubau geplant.

Im Gebäude der Königstraße 5 sind im Untergeschoss Technikflächen und Nebenflächen für das Gewerbe vorgesehen. Vom Erdgeschoss bis zum 1. Obergeschoss ist eine Gewerbenutzung und vom 2.-4. Obergeschoss eine Büronutzung geplant. Im Erdgeschoss wird eine Zuwegung, welche ebenfalls als Rettungsweg der Königsallee 40 und der Königsallee 36 dient, nach brandschutztechnischen Erfordernissen geplant.

Die Nutzungseinheiten sind in der dargestellten Aufteilung noch nicht final festgelegt.

Aufgrund der Grundstücksgröße von über 1000 m², einem Bauvolumen von über 7000 m³, der Überschreitung der Traufhöhen, der Bebauung im Hintergelände, der denkmalgeschützten Bebauung sowie der Ablöse von mehr als 10 Stellplätzen im Anwohnerparkbereich fällt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen sowie der Bauvoranfrage in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Es sollen 50 Stellplätze im Anwohnerparkbereich abgelöst werden.

Begründung:

Die geplanten Nutzungen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Dort ist zudem festgesetzt, dass 20% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche herzustellen sind. Sollte dies nicht möglich sein, dann ist alternativ eine 1,7- fache Dachbegrünung oder eine 3,3- fache Fassadenbegrünung vorzusehen. Bei

Berücksichtigung aller drei Möglichkeiten kann in der vorliegenden Planung ein Wert von 92,5% der geforderten Begrünungsmaßnahmen erreicht werden.

Dies gelingt, obwohl auch die Forderungen aus der Bauordnung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen umgesetzt werden.

Bezüglich der Höhen fügt sich das neue Gebäude an der Königstraße 5 in die Umgebung ein. Es übernimmt die Dachform und die Traufhöhe der beiden Nachbargebäude.

Das Gebäude Königsallee 40 wird nach denkmalrechtlichen Vorgaben saniert. Eine Erhöhung des Vorderhauses ist nicht geplant.

Das Grundstück Königsallee 36 verfügt über einen rückwärtigen Anbau, dessen Höhe im Wesentlichen durch den Neubau aufgenommen wird und im Bereich des zurückgestaffelten Wintergartens überschritten wird. In diesen Bauteil sollen Flächen aufgenommen werden, die aufgrund des weitgehenden Erhalts des Vordergebäudes und der dortigen inneren Strukturen als Nutzflächen dort nicht nachgewiesen werden können.

Die erforderlichen Stellplätze werden teilweise im Bestand nachgewiesen. Darüber hinaus sollen die Stellplätze abgelöst werden. Der Bauherr hat hier einen Bedarf von 50 Stellplätzen ermittelt. Eine genaue Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Der Bereich ist vom ÖPNV sehr gut erschlossen. Zudem stehen im Umkreis zahlreiche öffentliche Parkhäuser zur Verfügung.

Die Verwaltung hat daher keine Bedenken gegen die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen der geplanten Neubauten sowie der Ablösung der Stellplätze.

Nachrichtlich:

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Anlagen:

Katasterauszug
Lageplan
Bebauungsplan
Grundriss 1. Untergeschoss
Grundriss Erdgeschoss
Grundriss 1. Obergeschoss
Grundriss 2. Obergeschoss
Grundriss 3. Obergeschoss
Grundriss 4. Obergeschoss
Grundriss 5. Obergeschoss
Maß der baulichen Nutzung
Dachaufsicht Begrünung
Dachaufsicht Photovoltaik
Schnitt Konturen
Schnitt L1
Ansicht Königsallee
Ansicht Hof
Massenmodell