

Zur Sitzung

des Verkehrs- und Planungsausschuß am 01.09.1998

Beratungsgegenstand

(Rat bzw. Ausschuß)

Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage im Bereich Mühlen-, Gallier- und Marktstraße
hier: Befreiung von den Festsetzungen der Bebauungspläne 11 Rh u. 11 Rh, 6. Änderung

Haushaltsmittel
vorhanden

☐

ja

☐

nein

☐

entfällt

wenn ja
Haushaltsstelle:

wenn nein
Deckungsvorschlag:

Sachverhalt

Stellungnahme Kämmerer:

Die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11 Rh und 11 Rh 6. Änderung im Bereich Markt-, Mühlen- und Gallierstraße ist seit längerem geplant.

Bereits 1990 wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage für den Bereich des Grundstücks, der im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes 11 Rh liegt, also im Eckbereich Mühlen-, Gallier- und Marktstraße, gestellt und genehmigt. Für diese Bebauung wurde seinerzeit das gemeindliche Einvernehmen zur Überschreitung der Bebauungsgrenzen in Teilbereichen hergestellt.

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung wurde seitdem mehrfach verlängert; die Genehmigung selbst wurde bisher nicht ausgenutzt.

Zwischenzeitlich haben die Investoren -wie bereits 1990 angekündigt - zum einen die Erweiterung des geplanten Vorhabens um einen weiteren Bauabschnitt und zum anderen die Überarbeitung des bereits genehmigten Teils, nunmehr erster Bauabschnitt genannt, beantragt.

Der zweite Bauabschnitt soll über eine Art Atrium, das im Erdgeschoß als Ladenpassage geplant ist, mit dem ersten Bauabschnitt verbunden werden.

Die Grundstücke, auf dem der zweite Bauabschnitt errichtet werden soll, liegen im Geltungsbereich des Ursprungsplanes 11 Rh.



Öffentliche Sitzung



Nichtöffentliche Sitzung

Sitzungstermin:

Da die Baukörper des ersten und zweiten Bauabschnittes die durch die Bebauungspläne festgesetzten Baugrenzen z. T. erheblich überschreiten, wurden die Anträge am 23. Oktober 1996 (TOP 11) dem zuständigen Ausschuß vorgelegt, um das gemeindliche Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen herzustellen.

Die Bauanträge wurden jedoch seitdem nochmals im Detail überarbeitet und liegen zur Genehmigung vor.

Zu den Befreiungen im einzelnen:

- Überschreitung der Baugrenzen oberirdisch:

hierzu wird auf die Vorlage zur Sitzung des Verkehrs- und Planungsausschuß am 23.06.1996 verwiesen;
hinzu kommen einige geringfügige Überschreitungen, die der Anlage 4 zu entnehmen sind;
Dazu wird ferner darauf hingewiesen, daß die Überschreitung der Baugrenze in Teilbereichen durch "*Nichtinanspruchnahme*" von überbaubaren Flächen überwiegend kompensiert wird (Anlage 4 a).

- Überschreitung der Baugrenzen unterirdisch:

dabei handelt es sich im wesentlichen um die Tiefgarage, die Tiefgaragenzufahrt und den Keller im Bereich des Atriums und des Querriegels im Bauabschnitt I.
Die Tiefgarage und der Keller ragen nicht über die Geländeoberfläche.

Baugrenzen (und Baulinien) gem. § 23 BauNVO gelten (auch) unterirdisch. Die Überschreitung ist städtebaulich begründet, da der Nachweis über die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem eigenen Grundstück in der Summe nur unterirdisch und im vorliegenden Fall unter der Geländeoberfläche geführt werden kann. Hinzu kommt, daß mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes 11 Rh ausdrücklich festgesetzt wurde, daß die maximal zulässige Geschosßflächenzahl um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, insoweit erhöht werden darf.

- Nachweis von notwendigen Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen:

15 Stellplätze werden oberirdisch an der Ecke Mühlen-, Marktstraße mit Zu- und Abfahrt von der/zur Mühlenstraße nachgewiesen.

Der Bebauungsplan ist mit Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht eindeutig.

Für ein Objekt von dieser Größenordnung mit insgesamt 98 Stellplätzen ist begründbar, daß 15 davon an einer "verträglichen" Stelle oberirdisch nachgewiesen werden.

- Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch die Tiefgarage:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0.4; die Berechnung erfolgt grundstücksbezogen, dies würde hier, da es sich um acht Flurstücke handelt zu unsinnigen Werten führen, die Berechnung kann deshalb sinnvollerweise nur über das Baugrundstück erfolgen.

Die zulässige GRZ wird durch die über der Geländeoberfläche vorgesehene Bebauung nicht überschritten.

Zur GRZ müßten jedoch die Flächen der Tiefgarage und des Kellergeschosses, die zwar unter der Geländeoberfläche liegen, aber über die Baugrenzen ragen, hinzugerechnet werden.

Die Nichtberücksichtigung der überbauten und unterbauten Grundstücksflächen mit einem Garagengeschosß sieht der Bebauungsplan nicht vor.

Da die nicht überbauten Teile des Garagengeschosses sich jedoch unter der Geländeoberfläche befinden, bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Überschreitung der GRZ zu befreien.

- Überschreitung der zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ):

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes 11 Rh ist gem. § 21 a Abs. 5 BauN VO 1968/77 ausdrücklich vorgesehen, die zulässigen Geschoßflächen, hier 1.0, um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen; insofern bestehen für den Bereich der 6. Änderung keine Probleme hinsichtlich der GFZ, sofern die Flächen des Baugrundstücks und nicht die der jeweiligen Flurstücke herangezogen wird; sie wird eher unterschritten.

Für den restlichen Teil des Baugrundstücks gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes, die die Anrechenbarkeit des Garagengeschosses nicht vorsieht.

Die Berechnung der GFZ müßte deshalb ohne Inanspruchnahme des § 21 a (5) BauN VO erfolgen. Die zulässige GFZ von 1.0 bzw. 0.8 wird deshalb überschritten.

Die Berechnung der geplanten Geschoßfläche unter Inanspruchnahme des Tiefgaragengeschosses ergibt für das gesamte Baugrundstück 0,86.

Die Berechnung der Geschoßfläche kann je nach anzuwendender BauN VO unterschiedlich erfolgen im Hinblick auf die Mitanrechnung der Geschoßflächen in Aufenthaltsräumen, die nicht in Vollgeschossen liegen, hier kommen insbesondere die Dachgeschosse infrage. Die hinsichtlich § 20 (2) anzuwendende BauN VO 1968 erfordert jedenfalls die Anrechnung der Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei den Nichtvollgeschossen, also hier insbesondere den Dachgeschossen.

Bei Anwendung des § 20 (3) BauN VO 1990 bestünde die Möglichkeit, die Geschößfläche ohne die Flächen der Nichtvollgeschosse zu berechnen. Dies würde im Ergebnis zu einer niedrigeren Ausnutzung der GFZ führen.

Die Befreiung ist zu begründen im Hinblick auf die durch den Bebauungsplan 11 Rh 6. Änderung eingeräumte Möglichkeit unter der Geländeoberfläche hergestellte notwendige Garagengeschosse auf die zulässige Geschößflächen anzurechnen, die die anderen Flurstücke des Baugrundstückes betrifft und die zum Zeitpunkt des 6. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes 11 Rh bereits vom Satzungsgeber eingeräumte Möglichkeit eine eventuell spätere Erweiterung in einem gesonderten Verfahren durchzuführen.

Die nachbarlichen Interessen werden durch die Überschreitung der GFZ im Teilbereich gegenüber dem Bebauungsplan nicht nachteilig berührt. Es wird darüber hinaus darauf verwiesen, daß die unmittelbar östlich angrenzenden Nachbarn zugestimmt haben.

- Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse:

Der südöstliche Teil des geplanten Gebäudekomplexes (an der Marktstraße) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11 Rh, der dort max. zwei Vollgeschosse zuläßt; der südwestliche Teil des Komplexes liegt hingegen innerhalb des Bereiches der 6. Änderung, der dort max. drei Vollgeschosse zuläßt.

Im v.g. Bereich wird die zulässige Zahl von zwei Vollgeschossen um ein Vollgeschoß überschritten. (Die sogenannte Dachspitze stellt rechnerisch kein Vollgeschoß dar).

Insofern ist eine Befreiung erforderlich, die mit der städtebaulichen Konzeption des Gesamtkomplexes und der seinerzeit in Aussicht gestellten Erweiterung des Planbereiches begründet werden kann. (vgl. Begründung zu Überschreitung der GFZ).

Die erforderlichen Abstandflächen werden im übrigen eingehalten bzw. reichen nicht über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche. Festsetzungen von maximaler First- und Traufhöhe weisen die Bebauungspläne 11 Rh und 6. Änderung 11 Rh nicht auf.

- Geschlossene, statt offene Bauweise:

Der Bebauungsplan 11 Rh setzt offene Bauweise fest, der Bebauungsplan 11 Rh 6. Änderung trifft hinsichtlich der Bauweise keine Aussage, so daß die alte Festsetzung "offen", als fortbestehend interpretiert werden kann.

Die offene Bauweise beträgt höchstens 50 m. Diese Länge wird entlang der Gallier- und Marktstraße überschritten, das gleiche gilt für die Mittelachsen des Gebäudekomplexes (parallel zur Mühlenstraße).

Die Befreiung von der offenen Bauweise ist hier ebenfalls städtebaulich begründet.

Die Festsetzung "*offene Bauweise*" ist nachbarschützend.

Die nachbarschützende Wirkung ist aber auf den unmittelbaren Nachbarn beschränkt.

Beschlußvorschlag:

Der Verkehrs- und Planungsausschuß stellt das gemeindlich Einvernehmen gem. § 31 (2) i.V. mit § 36 (1) BauGB für die Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne 11 Rh und 11 Rh, 6. Änderung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauskomplexes mit Tiefgarage, das in zwei Bauabschnitten errichtet werden soll, her.

Dabei handelt es sich um Befreiungen hinsichtlich

Überschreitung der Baugrenzen oberirdisch

Überschreitung der Baugrenzen unterirdisch

der Anlage von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Fläche

Überschreitung der GRZ

Überschreitung der GFZ

Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoß

der offenen Bauweise.

Die Befreiungen sind städtebaulich mit der Anlage und Funktion eines nahe zum Ortsteilzentrum gelegenen Wohn- und Geschäftshauskomplexes begründet.

Die Stadt hat dieser Konzeption bereits Ende der achtziger Jahre Rechnung getragen, indem der Bebauungsplan für einen Teilbereich der heutigen Baugrundstücke an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen angepaßt wurde (Bebauungsplan 11 Rh, 6. Änderung).

Die unmittelbar östlich angrenzenden Nachbarn haben der Planung zugestimmt.

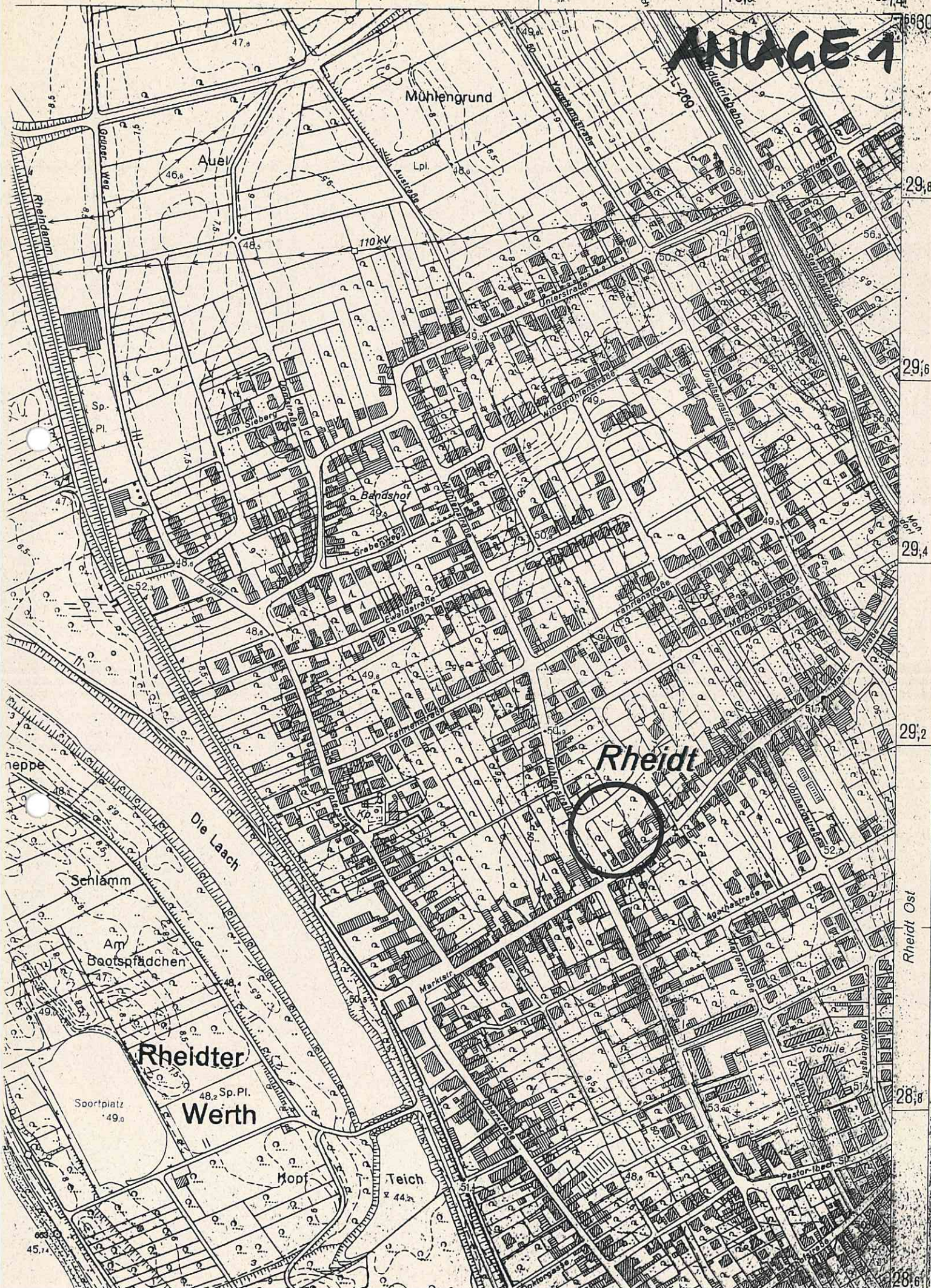
Die o.a. Befreiungen betreffen in erster Linie das Maß der baulichen Nutzung. Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sind, unter der Voraussetzung, daß die Abstandflächen eingehalten werden, vorab nicht nachbarschützend. Dies gilt auch im Einzelfall für den hier vorgesehenen Umfang und das vorgesehene Maß der Befreiungen, die nötig sind, um das Vorhaben zu realisieren.

Darüber hinaus bedarf es aber auch bei der Befreiung von nicht nachbarschützenden Festsetzungen der Würdigung nachbarlicher Interessen. Die nachbarlichen Interessen werden durch die Befreiungen - auch in ihrer Summe - nicht nachteilig berührt, wenn man die Baumöglichkeiten auf der Grundlage der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüberstellt.

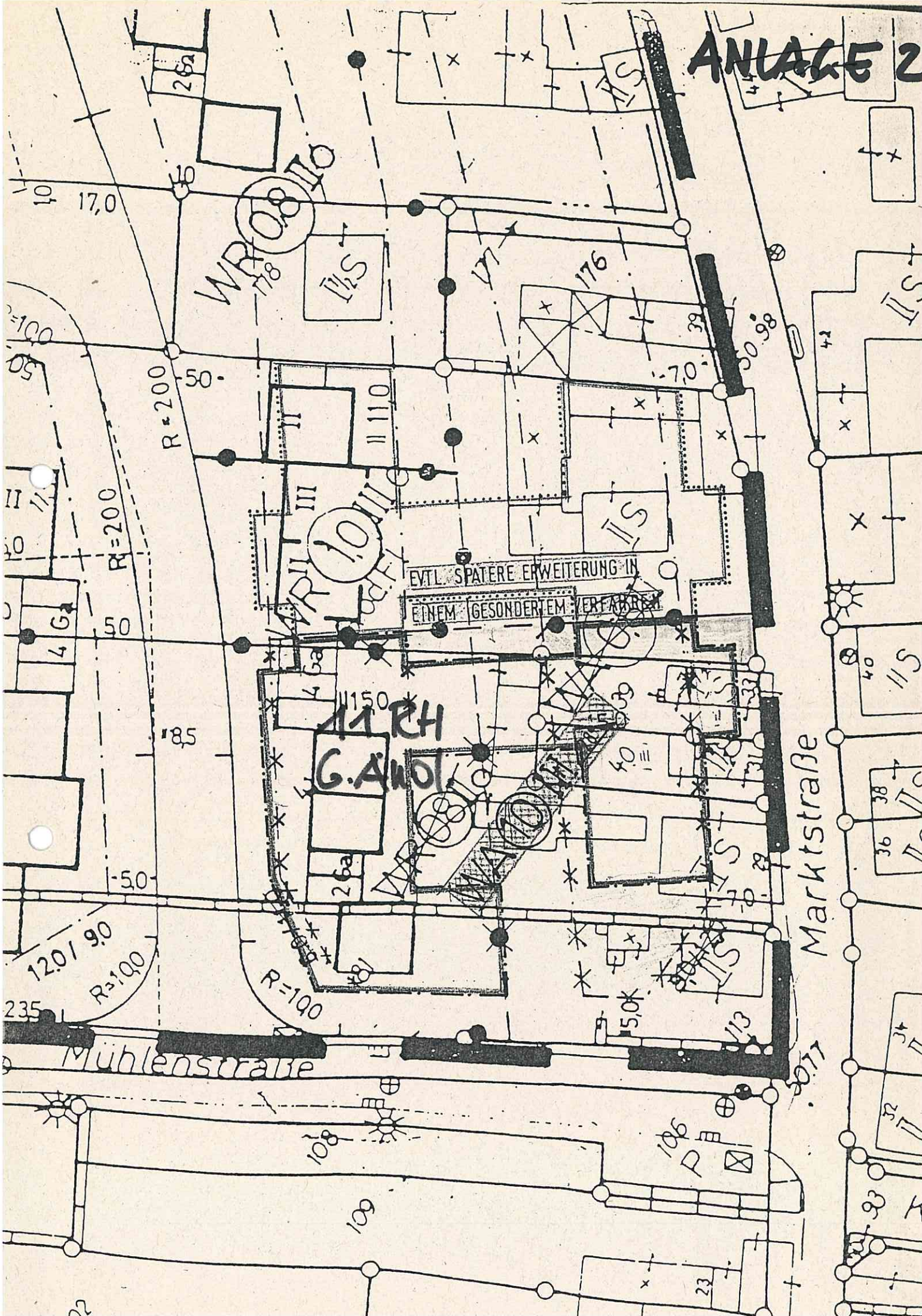
Niederkassel, den 30.07.1998

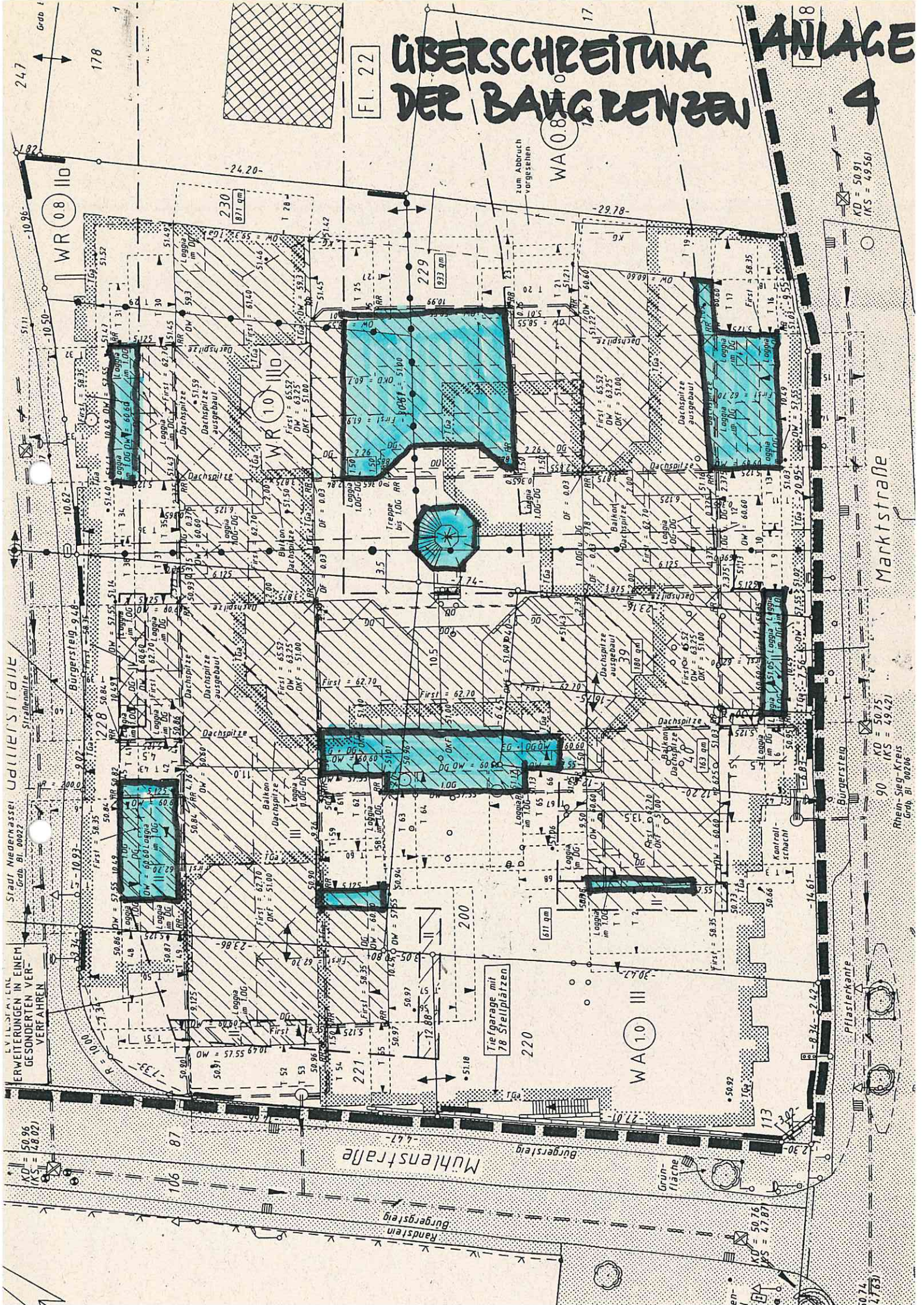
Anlagen

ANUAGE 1



ANLAGE 2





Fl. 22

ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN

ANLAGE 4

WA 08

zum Abbruch
vorgesehen

Marktstraße

Burgersteig

Pflasterkanne

Pflastersteine

Grünfläche

Tiefgarage mit
78 Stellplätzen

ERWEITERUNG IN EINEM
GESONDERTEN VER-
FAHREN

Stadt Niederrassel
Grdb. Bl. 00022

Rhein-Sieg-Kreis
Grdb. Bl. 00206

KD = 50.75
KS = 49.42

KD = 50.91
KS = 49.50

KD = 50.92
KS = 49.50

KD = 50.76
KS = 47.87

KD = 50.96
KS = 48.02

18

Berechnung zum Maß der baulichen Nutzung

Zum amtlichen Lageplan : Marktstr./Mühlenstr./Gallierstraße
 Bauherr : Bauherrengemeinschaft Mühlenstraße GBR
 Fläche des Baugrundstückes : 4212 qm Flurstück: 39,40,200,220,221,228
 229 und 230

GRZ zulässig :		Grundfläche zulässig :	
geplant :	0.46	geplant :	1939.39 qm
		vorhanden :	0.00 qm
GFZ zulässig :		Geschoßfläche zulässig :	
geplant :	1.35	geplant :	5706.18 qm
		vorhanden :	0.00 qm

Berechnung der zulässigen Geschoßfläche

3066 m ²	x	1.00	=	3066	qm
1146 m ²	x	0.80	=	917	qm
				3983	qm
				+	
		Tiefgarage	=	2633	qm
gemäß §21a BauNVO		mit Tiefgarage		6616	qm

Berechnung der geplanten Geschoßfläche

Obergeschoß:	laut CAD	=	1939.39 qm
Erdgeschoß:	laut CAD	=	1727.66 qm
Dachgeschoß:	laut CAD	=	1703.01 qm
Spitzboden:	laut CAD	=	336.12 qm
			3766.79 qm
			3766.79 qm
			<u>5706.18 qm</u>

Auftragsnummer: 890446
 CAD-Nr.: 890446fl
 Köln-Porz, den 01.07.1998

Dipl.-Ing.Reiner Ruhmhardt

Dipl.-Ing.Hans Völlmecke

Öffentl.best.Verm.-Ing.

Westfeldgasse 3, 51143 Köln

Ruf: 02203/98780 Fax 987866

