



63

Stadt Köln · Bauaufsichtsamt
Stadthaus · 50679 Köln**Bauaufsichtsamt**Stadthaus · Willy-Brandt-Platz 2
50679 KölnKVB: Linien 1, 3, 4, 9, 151, 153 · S 6, S 11, S 12
Haltestellen: Bhf. Deutz/Messe · LANXESSarena

Auskunft: Frau xxxx

Zimmer: xxxxxx

Telefon: (02 21) 2 21 - xxxxx

E-mail: xxx@stadt-koeln.de

Telefax: (02 21) 2 21 -

Tag: 05.12.2024

An
Stadt Köln, Wohnbauleitstelle
Dezernat Planen und Bauen
vertr.d. Frau XXXX
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln**V O R B E S C H E I D****Aktenzeichen:** 63/V47/0032/2024
Eingangsdatum: 02.07.2024
Straße/Hausnummer: Poller Damm ohne Nr.
PLZ/Ort 51105 Köln-Poll

Gemarkung: Poll	Flur: 39	Flurstück: 2196 / 0 2169/0
Gemarkung: Poll	Flur: 39	Flurstück: 2171 / 0
Gemarkung: Poll	Flur: 39	Flurstück: 2172 / 0
Gemarkung: Poll	Flur: 39	Flurstück: 2173 / 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben unter dem o.g. Aktenzeichen am **02.07.2024** eine Voranfrage eingereicht.

Diese Voranfrage habe ich nach ihrem Inhalt wie folgt gewertet: s. 4 Seiten - Beiblätter
**Voranfrage zur Klärung des Planungsrechts (Bebauungsgenehmigung) mit
Einzelfrage(n) für: die Errichtung von 6 Wohngebäuden mit Verbindungsbrücken
(gemeinschaftliche Wohnprojekte in Köln, Poller Damm) sowie einer Tiefgarage**

Für das entsprechend den eingereichten Antragsunterlagen beabsichtigte Vorhaben erteile ich
Ihnen gemäß § 77 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.7.2018
einen planungsrechtlichen Vorbescheid und beantworte die Einzelfrage(n) im anhängenden
Beiblatt.

Bestandteile dieses Vorbescheides sind folgende Anlagen:

- 4 Seiten - Beiblätter
- Lageplan
- 1 Satz Planvorlagen

Hinweise:

- Der Vorbescheid gem. 77 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.7.2018 ist keine Baugenehmigung. Eine Klärung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften, wie z.B. der Bestimmungen des Landschafts-, Gewässer-, Denkmalschutzes etc. erfolgt grundsätzlich nur im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Verfahren zur Erlangung eines sog. umfassenden Vorbescheides.
- Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Er berechtigt nicht zum Baubeginn.
- Der Vorbescheid ist gebührenpflichtig; insoweit verweise ich auf den beigefügten Gebührenbescheid.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats Klage vor dem Verwaltungsgericht Köln erhoben werden. Die Klagefrist beginnt mit einer Zustellung dieser Entscheidung nach dem Verwaltungszustellungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen, andernfalls mit der Bekanntgabe dieser Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frau XXX

Einzelfragen:

Allgemeines:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 70420/02, der an dieser Stelle Allgemeines Wohngebiet (WA3 und WA5), Baugrenzen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, zwei Geschosse (II), Satteldach (SD) mit Hauptfirstrichtung und geschlossene Bauweise (-g-) festsetzt. Beurteilungsgrundlage ist § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

Vorangefragt ist der Neubau eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts in Form mehrerer Wohngebäude. Die geplanten Verbindungsbrücken zwischen den Wohngebäuden sowie die Treppen- und Aufzuganlagen überschreiten die festgesetzten Baugrenzen. Die Balkone und Terrassen sind im Wohngebiet WA 3 entgegen der textlichen Festsetzung Nr. 6 des Bebauungsplans zur Eva-Nobel-Straße hin geplant. Zudem ist beabsichtigt, Befreiungen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 23 zu beantragen. Die nachzuweisenden Stellplätze aller Wohngebäude sollen in der Tiefgarage im Bereich des WA 3 nachgewiesen werden. Durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird die in der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 des Bebauungsplans festgelegte Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude überschritten.

Entsprechend der eingereichten GRZ-Berechnungen für die Wohngebiete WA 3 und WA 5 zu GRZ I und GRZ II werden die zulässigen Werte nicht überschritten. Die GRZ-Berechnungen für das Wohngebiet WA 5 beruhen auf der Verschmelzung der Flurstücke 2171, 2172 und 2173.

Dem Vorhaben und den Befreiungen kann folglich nach § 31 Absatz 3 BauGB für die Bebauungsplanverstöße zugestimmt werden. Eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke liegt durch Einhaltung der GRZ nicht vor.

Die nachfolgenden Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Kann für die, wie in den Plänen Nr. BV. 01 bis 06 dargestellten Überschreitung der Baugrenzen, zwischen den Häusern angeordnete Verbindungsbrücken eine Befreiung von den Festsetzungen der Baufenster erteilt werden?

Einer Befreiung kann zugestimmt werden. Die Baufelder werden durch die Hauptgebäudekörper eingehalten und die GRZ wird eingehalten. Es handelt sich hierbei um eine geringfügige Überschreitung, welche städtebaulich vertretbar ist und der durch den Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Ordnung nicht widerspricht.

Frage 2:

Dürfen in den unter Frage 1 angefragten Überschreitungen auch Treppen- und Aufzugsanlagen geplant werden?

Grundsätzlich ist das Überschreiten der Baugrenzen lediglich ausnahmsweise für bspw. Hauseingangstreppen im Bereich der Gebäuderück- und Seitenfronten entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 6 des Bebauungsplans Nr. 70420/02 zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser und Aufzugstürme ist daher auch unter Berücksichtigung der Fragestellung Nr. 3 folgend städtebaulich nicht gewünscht. **Die Treppenhäuser und Aufzugschächte sind innerhalb der Baufelder zu errichten.**

Frage 3:

Kann für WA3 eine Befreiung von den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche mit Freisitzen (Balkone, Loggien und Terrassen etc.) im Rahmen der festgesetzten Ausnahmen auch für die Südseite zur Eva-Zobel-Straße genehmigt werden?

Bei einer deutlichen Unterordnung der Balkone in Bezug auf die Gesamtfassade, wie in den Antragsunterlagen dargestellt, bestehen entsprechend der Befreiungsbegründung zu Frage 1 keine Bedenken gegen eine Befreiung.

Frage 4:

Können zur einfacheren Anwendung des Bauens mit nachwachsenden Rohstoffen und/oder kreislaufgerechten Konstruktionen, Befreiungen von den Festsetzungen zu Farb- und Materialvorgaben zugunsten von naturfarbigen, vorgehängten Fassaden z.B. aus Holz oder anderen Plattenwerkstoffen erteilt werden?

Eine Zustimmung zur äußeren Gestaltung insbesondere der Südfassade zur Eva-Zobel-Str. kann anhand der Planungsunterlagen nicht abschließend signalisiert werden. Die Fassadengestaltung ist mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

Ihr Ansprechpartner beim Stadtplanungsamt ist: Herr XXX; E-Mail: xxxx@stadt-koeln.de ; Telefon: (0221) 221-XXXX

Frage 5:

Können die in Frage 4 angefragten Konstruktionen zugelassen werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten z.B. durch Farbbeschichtungen - eingehalten Farbpaletten werden?

Eine Zustimmung zur äußeren Gestaltung insbesondere der Südfassade zur Eva-Zobel-Str. kann anhand der Planungsunterlagen nicht abschließend signalisiert werden. Die Fassadengestaltung ist mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

Frage 6:

Kann die geplante Rampe mit einer Steigung von max. 15% für die Ein- und Ausfahrt mit Fahrrädern genutzt werden oder ist eine Rampe mit einer geringeren Steigung oder ein Aufzug zwingend erforderlich?

Das Gefälle der Tiefgaragenrampe ist mit 15% zu steil. Es ist davon auszugehen, dass auch weniger geübte Radfahrende die Rampe benutzen werden, beispielsweise Kinder oder ältere Menschen. Auch für diese Personen ist eine sichere Erreichbarkeit der Fahrradabstellplätze zu gewährleisten. Es ist entweder eine Nebenanlage für Rad/Fußverkehr von mindestens 1,0 m entlang der Rampe zu errichten oder eine Aufzugsanlage für den Transport von Fahrrädern zu ertüchtigen.

Frage 7:

Können die auf WA5 entstehenden Stellplatzbedarfe per Baulast in der Tiefgarage WA3 nachgewiesen werden?

Notwendige Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze können gemäß geltender Stellplatzsatzung per Baulast auf einem anderen privaten Grundstück nachgewiesen werden. Die zumutbare Entfernung beträgt bei Fahrradabstellplätzen maximal 50 m (fußläufig), bei notwendigen Stellplätzen maximal 200 m (fußläufig). Es wird darauf hingewiesen, dass für beide Bauvorhaben ein ÖPNV-Reduktionsfaktor von 30% angesetzt werden kann.

Frage 8:

Es ist kein spezieller Haustyp festgesetzt für WA3 und WA5, jedoch gibt es Einschränkungen bei der Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus. Gibt es die Möglichkeit im WA 3 und WA 5 Geschosswohnungsbau zu errichten - mit mehr als zwei Wohnungen pro Haus - und kann, falls erforderlich, eine Befreiung erteilt werden?

Der Errichtung von Geschosswohnungsbauten und der damit verbundenen höheren Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude kann zugestimmt werden, da das Vorhaben der durch den Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Ordnung hinsichtlich der Baufelder und der baulichen Ausnutzung entspricht.

Eine Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB wird als zustimmungsfähig erachtet. Eine strikte Umsetzung der festgelegten Wohneinheitenzahl hätte beispielsweise eine Reihenhausbauung zur Folge, die im Hinblick auf die Gebäudekörper mit dem geplanten Geschosswohnungsbau vergleichbar wäre.

Das Vorhaben schafft zusätzlichen Wohnraum und ermöglicht die Errichtung einer Tiefgarage, die größeren planerischen Spielraum für die Umsetzung gestalterischer Festsetzungen sowie der Freiflächenplanung bietet.

Weitere Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren:

Die eingereichten Unterlagen sehen eine Verschmelzung der Flurstücke 2171, 2172 und 2173 vor. Der planungsrechtliche Vorbescheid sowie die Beantwortung der gestellten Einzelfragen werden unter der Voraussetzung erteilt, dass die genannten Flurstücke verschmolzen werden.

Sollte eine Verschmelzung nicht vorgesehen oder rechtlich nicht möglich sein, weise ich darauf hin, dass die Grundflächenzahl (GRZ) in diesem Fall für die einzelnen Flurstücke 2171, 2172 und 2173 separat zu ermitteln wäre.

Hinweis zur bauordnungsrechtlichen Prüfung:

Die eingereichten Bauvorlagen wurden nicht abschließend bauordnungsrechtlich geprüft. Dennoch sind folgende Punkte zu beachten:

1. **§ 4 Abs. 2 BauO NRW:**
Die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich sichergestellt ist, dass keine Zustände entstehen, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder darauf beruhenden Regelungen widersprechen.
2. **Abstandsflächen:**
Die Verbindungsbrücke auf dem Flurstück 2171 scheint derzeit eine Abstandsfläche auf das Flurstück 2172 zu werfen.
3. **§ 30 BauO NRW:**
Gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 2 BauO NRW sind Brandwände zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude erforderlich, wenn diese eine Länge von 40 Metern überschreiten. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen.
4. Die **Kinderspielflächen** gem. § 8 Abs. 2 BauO NRW i. V. m. der Satzung der Stadt Köln für Private Spielflächen für Kleinkinder sowie die **PKW- und Fahrradstellplätze** nach § 48 BauO NRW i. V. m. der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen sowie die Erhebung von Ablösebeträgen

der Stadt Köln („Stellplatzsatzung“) sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Straßenbau

5. Die für die Erschließung des Baugrundstückes erforderlichen Straßenanlagen sind nach Ausbau in ausreichender Form vorhanden. Die Straßenlandflächen befinden sich in städtischem Eigentum und sind gewidmet bzw. werden gewidmet. Eine Inanspruchnahme öffentlichen Straßenlandes ist nicht beabsichtigt.
6. Die geplanten Straßenhöhen müssen vor Baubeginn bei 664/2 Hr. XXX, schriftlich (auch per E-Mail XXX@stadt-koeln.de) beantragt werden.
7. Die angrenzende Straße ist in einer für die Erschließung des Grundstückes ausreichenden Form vorhanden.
8. Bei Neubauten ist der 2. Rettungsweg auf Privatgelände nachzuweisen. Sollte bei der Erweiterung von Bestandsgebäuden ein 2. Rettungsweg erforderlich werden, kann einer Aufstell- und Anleiterfläche der Feuerwehr im öffentlichen Straßenland nur dann zugestimmt werden, wenn hierdurch keine Parkplätze oder Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenland oder gestalterische Elemente zur Reduzierung der Geschwindigkeit und Erhöhung der Verkehrssicherheit entfallen.
9. Die Garagenrampe ist entsprechend der Sonderbauverordnung auszuführen.
10. Türen und Tore dürfen nicht in das öffentliche/zukünftig öffentliche Straßenland aufschlagen. Ausgenommen hiervon sind Fluchttüren mit besonderer Sicherheitseinrichtung die nicht als Zugang genutzt werden können.
11. Die Entwässerung des Bauvorhabens ist ausschließlich auf dem/ den privaten Flurstück/ en durchzuführen. Hierfür sind geeignete Maßnahme wie z. B. eine Entwässerungsrinne herzustellen.

12. Grundsätzliches

Rechtzeitig vor Baubeginn ist das Amt für Straßen und Radwegebau, Abteilung Straßenbau, Herr XXXX, Rufnummer 0221 / 221-XXX, E-Mail XXX@stadt-koeln.de zu informieren, damit eine gemeinsame Beweissicherung durchgeführt werden kann. Unterbleibt eine Beweissicherung aus Gründen, die der Bauherr zu vertreten hat, gelten die öffentlichen Verkehrsflächen als mangelfrei und es obliegt dem Bauherrn zu beweisen, dass schon vor Baubeginn Mängel vorhanden waren.

Notwendige Änderungen an der öffentlichen Verkehrsfläche, sowie die Beseitigung von Schäden, die im Rahmen des Bauvorhabens an öffentlichen Flächen entstehen, gehen zu Lasten des Antragstellers.

Sämtliche Arbeiten sind vorher mit dem Amt für Straßen und Radwegebau abzustimmen und so zu planen und auszuführen, dass alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten, alle anerkannten Regeln der Technik beachtet und alle sicherheitstechnischen Erfordernisse erfüllt werden. Dabei ist insbesondere sicherzustellen, dass nach Abschluss der Arbeiten eine barrierefreie Benutzung des öffentlichen Straßenlandes möglich ist. Während der Ausführung sind Einschränkungen der Barrierefreiheit auf das unvermeidliche Minimum zu beschränken.

Die Arbeiten für die Leitungsanschlüsse (Gas-, Wasser-, Strom-, Telekommunikationsanschluss, Kanalhausanschluss,...) des Bauvorhabens, sind durch den Bauherrn so zu koordinieren, dass nur eine Aufgrabung im öffentlichen Straßenland durchgeführt wird. Die Wiederherstellung des Straßenaufbaus ist nur als eine zusammenhängende rechteckige Aufgrabung zulässig.

Die Ausgestaltung der Gehwegüberfahrten im öffentlichen Straßenland ist zwingend im Vorfeld mit dem Amt für Straßen und Radwegbau, Abteilung Straßenbau, Herrn XXXX, Rufnummer 0221 / 221-XXX, E-Mail XXX@stadt-koeln.de abzustimmen. Nicht mehr benötigte Überfahrten sind rückzubauen. Anlagen aller Art (z.B. Großuhren) dürfen die Sicht auf Signalgeber einer Ampelanlage nicht behindern. Sollte dies bei einer aufgestellten Anlage dennoch der Fall sein, muss sie auf Kosten des Antragstellers versetzt werden. Sollten generell Signalanlagen von dem Vorhaben betroffen sein, sind die erforderlichen Änderungen grundsätzlich mit dem Amt für Verkehrsmanagement, Abteilung Planung, Bau und Betrieb von Lichtsignalanlagen, Frau XXXX, Rufnummer 0221 / 221-XXX, E-Mail XXX@stadt-koeln.de, abzustimmen. Sind von der Baumaßnahme bewirtschaftete Parkplätze und/oder Ladezonen in Bewohnerparkgebieten, Standortänderungen bestehender Parkscheinautomaten oder sonstiger bewirtschafteter Parkraum betroffen, so ist das Amt für nachhaltige Mobilitätsentwicklung, Abteilung Parkraumkonzepte, Herr XXXX, Rufnummer 0221 / 221-XXX, E-Mail XXX@stadt-koeln.de, zu kontaktieren. Sind Verkehrszeichen als Bodenmarkierung zu verändern (VZ 298 StVO „Sperrfläche“ oder VZ 299 StVO „Grenzmarkierung für Halt- und Parkverbote“), so ist das Amt für Verkehrsmanagement, Abteilung Betriebsmanagement, Sachgebiet StVO-Anordnungen ortsfest Frau XXXX, Rufnummer 0221 / 221-XXX, E-Mail XXX@stadt-koeln.de zu kontaktieren.

Für sämtliche Baumaßnahmen in öffentlichen Flächen, sind ausschließlich die vom Amt für Straßen und Radwegbau zugelassenen Fachfirmen zu beauftragen.

Versäumnisse des Antragstellers, die sich aus Nichtbeachtung dieser Forderungen ergeben, insbesondere der Beweissicherung, gehen ebenfalls zu dessen Lasten.