

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	22.09.2011

Anbau Albertusstr. 40-46

Anfrage der CDU-Fraktion in der Bezirksvertretung Innenstadt

Auf der Flur 21 wird das Flurstück 521/0 im Innenbereich der Albertusstraße bebaut.

Frage 1:

Warum kann in diesem als besonderes Wohngebiet ausgewiesenen Bereich, in dem ein Bauverbot besteht, gebaut werden ?

Antwort:

Das Grundstück liegt im Bereich des seit dem 25.11.1985 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 66453/15, der hier ein Besonderes Wohngebiet in geschlossener zweigeschossiger Bauweise entlang der Straße und die überbaubare Grundstücksfläche festsetzt.

Unter dem 07.07.2009 wurde für das Grundstück Albertusstr. 40-46 die Baugenehmigung 63/B11/0081/2007 zur Errichtung einer Gaststätte mit 132 Gastplätzen - teilweise Neubau und teilweise Umbau - im Erd- und Obergeschoss erteilt. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (hier Überschreitung der Baugrenze und Bauen außerhalb der überbaubaren Fläche) konnte gemäß § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches befreit werden, da die ursprünglich eingereichte Planung reduziert wurde, somit die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt wurden und durch eine vom Bauherrn vorgelegte Schallschutztechnische Untersuchung nachgewiesen worden ist, dass keine unzumutbare Lärmbelästigung für die Anwohner entsteht. Die erforderlichen 9 Stellplätze für diese Baumaßnahme sind auf den Flurstücken 521 und 590 im Hofbereich durch eine Vereinigungsbaulast nachgewiesen worden. Die Stellplätze 1-3 sind bereits vorhanden. Die Stellplätze 4-9 werden im Zuge der Baumaßnahme neu angelegt.

Aufgrund einer Nachbarklage gegen die Baugenehmigung hat der Bauherr im Mai 2011 erklärt, die Baugenehmigung hinsichtlich der gastronomischen Nutzung nicht auszunutzen. Unter dem 19.08.2011 wurde vor diesem Hintergrund die Baugenehmigung 63/B21/2387/2011 für die Änderung der Baugenehmigung 63/B11/0081/2007 erteilt (Änderung von Gaststätte in Büronutzung im Erd- und Obergeschoss). Die für diese Baumaßnahme erforderlichen 4 Stellplätze sind auf den Flurstücken 521 und 590 im Hofbereich durch eine Vereinigungsbaulast nachgewiesen.

Frage 2:

Die Ausschachtungsarbeiten haben bereits begonnen und offenbar alte Fundamente sowie alte,

handgebrannte Ziegelsteine und Tonscherben wurden sichtbar. Wurde die Leitung des Römisch-Germanischen Museums über die Bauarbeiten rechtzeitig informiert und hat sie den Bauarbeiten zugestimmt ?

Antwort:

Die Baugenehmigung 63/B11/0081/2007 enthält den Hinweis, dass seitens des Amtes für Bodendenkmalpflege ein eigenständiger Bescheid erstellt worden ist, da römische Funde und Bauspuren auf dem vorliegenden Flurstück zu erwarten sind. Dies fordert nach dem Denkmalschutzgesetz besondere Maßnahmen im Interesse des geschichtlichen und kulturellen Erbes der Stadt Köln. Der Beginn der geplanten Baumaßnahmen war daher dem Fachpersonal des Römisch-Germanischen Museums/Amt für Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln frühzeitig zu melden.

Erst im März 2011 wurde die Baumaßnahme umgesetzt. Das Römisch-Germanische Museum wurde rechtzeitig vom Bauherrn über den Beginn der Erdarbeiten informiert. In der Folge haben Mitarbeiter des Römisch-Germanischen Museums die Baustelle regelmäßig aufgesucht und den Baufortschritt archäologisch überwacht. Erwartungsgemäß wurden bei den oberflächennahen Erdarbeiten Ziegelfundamente der gründerzeitlichen Vorbebauung freigelegt. Ältere archäologische Funde oder Befunde wurden nicht nachgewiesen. Aus Sicht des Römisch-Germanischen Museums wurden die denkmalrechtlichen Auflagen insofern vollumfänglich erfüllt.

Frage 3:

Da ein Gastronomiebetrieb im Innenbereich geplant ist, ist mit Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen, die für die Anwohner eine große Belästigung darstellen. Wurden die Anwohner informiert und befragt ?

Antwort:

Wie zur Antwort auf Frage 1 ausgeführt, hat der Bauherr im Mai 2011 erklärt, die Baugenehmigung hinsichtlich der gastronomischen Nutzung nicht auszunutzen. Stattdessen ist ihm auf Antrag die Baugenehmigung 63/B21/2387/2011 zur Änderung von Gaststätte in Büronutzung im Erd- und Obergeschoss erteilt worden.

Frage 4:

Der Bauplan sieht unter anderem auch ein großes Glasdach vor. Wie wird sichergestellt, dass die Anwohner durch die Reflexionen des Daches nicht gestört werden ?

Antwort:

Im Baugenehmigungsverfahren wird nicht geprüft, ob ein Glasdach störende Reflexionen zur Anwohnerschaft auslöst. Dies ist baurechtlich nicht von Belang.

Frage 5:

Es werden keine zusätzlichen Stellplätze geschaffen, obwohl ein Gastronomiebetrieb geplant ist. Ist dies zulässig? Wann ja: warum ?

Antwort:

Wie zur Antwort auf Frage 1 ausgeführt, sind die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen.