

Beantwortung der Fragen zum TOP 5.3 der 29. Sitzung des Bauausschusses vom 18.06.2018

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen unter TOP 5.1 bittet RM Halberstadt-Kausch auch zu dieser Vorlage um Erläuterung der Planung hinsichtlich Barrierefreiheit bzw. der evtl. Einrichtung von Aufzügen. Darüber hinaus verweist sie auf die recht hohen Häuser in der Umgebung bzw. auf der anderen Straßenseite; vor dem Hintergrund des enormen Mangels an verfügbaren Grundstücksflächen im Stadtgebiet, stelle sich die Frage, ob etwas höher als zweigeschossig gebaut werden könne.

Herr Brust fragt nach, ob es denkbar sei, einen generellen Beschluss zu fassen, wonach ein oder zwei Geschosse über die Nachbarbebauung hinaus gebaut werden darf, mit dem Ziel, längerfristig das Höhenniveau anzuheben. Anderenfalls stünden irgendwann keine Grundstücke mehr in Köln zur Verfügung.

Frage 1: Welche Kriterien liegen vor, barrierefrei zu bauen?

Das Bauvorhaben am Deutzer Weg wird als öffentlich geförderter Wohnungsbau geplant und unterliegt daher den rechtlichen Vorgaben insbesondere gem. § 49 Abs. 2 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) bzw. den Maßgaben der geltenden Wohnraumförderbestimmungen (WFB). Gemäß § 49 Abs. 2 BauO NRW müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Die WFB beinhalten weitere konkrete Vorgaben und nehmen dabei auch unmittelbar Bezug auf die DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen, Planungsgrundlage Wohnen. Beispielhaft sind hier folgende Anforderungen enthalten, die beachtet werden:

- Innerhalb aller Wohnungen sind keine Stufen, Schwellen oder unteren Türanschläge vorhanden und der Freisitz ist stufen- und schwellenlos zugänglich.
- In jeder Wohnung ist mindestens ein barrierefreier Sanitärraum vorhanden, der den Vorgaben der Nummern 5.5.1 bis 5.5.5 der DIN 18040-2 entspricht.

Die Verwaltung nimmt auch im 21. Bericht über die Situation Geflüchteter in Köln (Mitteilung 2367/2018, vgl. hier Ziffer 5.1) zu dieser Thematik Stellung.

Frage 2: Sind Aufzüge geplant?

Für barrierefrei errichteten Wohnraum nach Maßgabe der o.g. zu beachtenden Vorgaben ist die Planung eines Aufzuges grundsätzlich nicht notwendig. Um den WFB zu entsprechen, wird jedoch die Möglichkeit einer Nachrüstung eines Aufzuges mitgeplant. Der BauO NRW entsprechend müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Da dies die Wohnungen des Erdgeschosses sein werden, welche ohne einen Aufzug zugänglich sind, ist kein Aufzug geplant. Verpflichtend ist gem. § 39 Abs. 6 BauO NRW der Einbau von Aufzügen in ausreichender Zahl lediglich für Gebäude mit mehr als fünf Geschossen über der Geländeoberfläche.

Frage 3: Kann vor dem Hintergrund des enormen Mangels an verfügbaren Grundstücksflächen im Stadtgebiet im vorliegenden Fall etwas höher als zweigeschossig gebaut werden?

Für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist im vorliegenden Fall § 34 Baugesetzbuch (BauGB) maßgeblich, die Verwaltung hat für ein rechtssicheres Genehmigungsverfahren insofern das hierin formulierte Einfügungsgebot – auch hinsichtlich des Maßes der Nutzung – zu beachten. Die südlich vom Plangebiet gelegene Hochhausbebauung ist nach Auffassung der Verwaltung nicht prägend. Begrenzt ist die

zulässige Höhe des Plangebietes durch die Höhe der umgebenden Bebauung im Baufeld Bergerstr. / Deutzer Weg / Eisenbahn.

Um bei entsprechender Rechtssicherheit die größtmögliche Kubatur zu erreichen, wird die Höhe im Rahmen der Planung nach erfolgter Beschlussfassung vermessungstechnisch ermittelt. Der von der Verwaltung zu beauftragende Objektplaner wird dann im Rahmen seiner Grundleistungen auch die Untersuchung, Darstellung und Bewertung von Varianten – z.B. auch für drei Vollgeschosse bzw. drei Vollgeschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss – vornehmen sowie Vorabstimmungen über die diesbezügliche Genehmigungsfähigkeit mit der Genehmigungsbehörde führen. Das Ergebnis der Planung wird den Gremien im Rahmen eines Baubeschlusses vorgelegt.

Frage 4: Ist es aufgrund der Grundstückssituation in Köln denkbar, einen generellen Beschluss zu fassen, wonach ein oder zwei Geschosse über die Nachbarbebauung hinaus gebaut werden darf, mit dem Ziel, längerfristig das Höhenniveau anzuheben?

Nach § 34 (1) Baugesetzbuch (BauGB) gilt bundesweit:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, 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...“

Über die Höhe (als einem „Maß der baulichen Nutzung“) der Nachbarbebauung kann auf Basis des § 34 BauGB dann hinaus gebaut werden, wenn in der prägenden Umgebung entsprechend höhere Bebauungen vorhanden sind. Sind sie es nicht, ist die erstmalige Überschreitung eines vorhandenen Höhengefüges unzulässig. Sie liefe der Intention des § 34 BauGB grundsätzlich zuwider. Um einem bestehenden Gebiet eine zukünftig andere Ausrichtung zu geben, sei es hinsichtlich des Maßes oder auch der Art der Nutzung, kennt das Bauplanungsrecht das Instrumentarium der Bauleitplanung (vgl. § 1 BauGB). § 34 BauGB ist kein Planersatz sondern ein begrenzender bestehender Rahmen, der zu achten ist.