

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, in Köln-Müngersdorf im Bereich der Belvederestraße/Herrigergasse nach dem geplanten Abbruch des Gebäudes der DEG (Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH) und den beiden Einfamilienhäusern an der Herrigergasse planungsrechtlich eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung zu ermöglichen. Die beiden vorhandenen Naturdenkmäler im Bereich der Herrigergasse sollen erhalten bleiben.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Müngersdorf im Stadtbezirk Lindenthal, einem hochwertigen Wohngebiet im Kölner Westen. Der Stadtbezirk verfügt über eine facettenreiche Bebauungsstruktur mit Mehrfamilienhäusern, hochwertigen Neubauten, Einfamilienhäusern sowie alten dörflichen Hofstrukturen. Für den Standort charakterisierend ist der ruhige dörfliche Ortskern rund um die Kirche und der benachbarte Stadtwald.

Nördlich und südlich erstrecken sich vorhandene Wohngebiete. Westlich und südlich wird das Plangebiet durch die Belvederestraße und nordöstlich durch die Straße Alter Militärring begrenzt.

2.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich über die Flurstücke 429, 1367, 1392, 1393, 1394, 1395 und 1693, alle Flur 77, Gemarkung Müngersdorf, in Köln-Müngersdorf. Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt ca. 9 500 m².

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Belvederestraße und die Herrigergasse erschlossen. Eine überörtliche Verkehrsanbindung besteht über die Straße Alter Militärring an die Aachener Straße (B 55), über die der Anschluss nach Westen zur Autobahn (A 4) und nach Osten zum Stadtzentrum erfolgt. Über den Knoten Aachener Straße/Militärringstraße verläuft die Anbindung an die nördlichen und südlichen Stadtteile.

3. Vorhandenes Planungsrecht

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der vorhandene FNP stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan ist demnach aus dem vorhandenen FNP entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Für die beiden Grundstücke bestehen derzeit planungsrechtlich unterschiedliche Situationen.

Für das Grundstück der Belvederestr. 40 (Baugrundstück des DEG-Gebäudes) gilt der Bebauungsplan Nr. 61450/04 von 1971 mit den Kenndaten WA - GRZ 0,4 und GFZ 1,1. Dieser Bebauungsplan setzt bereits "Allgemeines Wohngebiet (WA)" fest. Durch den geltenden Bebauungsplan werden keine Festsetzungen der Geschossigkeit vorgegeben. Aus diesem Grund hat der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln im Juli 2004 beschlossen, für das Flurstück 1693 die Zweigeschossigkeit im Wege einer Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes festzusetzen. Diese Beauftragung zur Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes wird eingestellt und nunmehr durch die Einleitung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt.

Für das Areal nordwestlich der Herrigergasse erfolgt zurzeit die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und somit in Anlehnung an die umgebende Bebauung. Für diesen Bereich gilt des Weiteren die Erhaltungssatzung "Kernbereich Müngersdorf".

Für beide Grundstücke wurde Mitte 2007 eine Bauvoranfrage positiv genehmigt. Für das Grundstück der Belvederestr. 40 wurde für die Wohnnutzung die Reduzierung der Fläche um ca. 3 000 m² einhergehend mit der Reduzierung der Höhe auf drei bis fünf Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss als Auflage genehmigt. Für diesen Bereich liegt eine Befreiung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,25 vor. Für die Grundstücke nordwestlich der Herrigergasse wurden vier Gebäude in der Maßstäblichkeit der Umgebung genehmigt.

4. Städtebauliches Planungskonzept

Das städtebauliche Planungskonzept sieht vor, die vorhandenen Gebäude auf beiden Grundstücken zurückzubauen; geprüft wird lediglich ein Teilerhalt der unterirdischen Stellplätze und des Casinoanbaus entlang der Belvederestraße. In Anlehnung an die umgebende Bebauung entsteht somit nach dem Rückbau der Bestandsgebäude innerhalb der neuen räumlichen Situation und unter Einbeziehung der Herrigergasse ein eigenständiges, neues Gesamtensemble.

Herzstück der städtebaulichen Konzeption ist ein zentraler Freiraum, der als grüne Mitte vielfältige Nutzungen zulässt und dem neuen Quartier eine eigene Identität verleiht. Von diesem räumlichen Mittelpunkt ergeben sich attraktive Adressen zu den umliegenden Baufeldern. Die Herrigergasse bleibt in ihrer derzeitigen Führung erhalten und ist in das Konzept als zentrale Erschließung eingebettet.

Durch die Verteilung der Baukörper um den zentralen Freiraum wird einerseits auf das dörflich geprägte Stadtbild eingegangen, andererseits entstehen individuelle Wohnsituationen mit unterschiedlichen Freiflächenbezügen in einem architektonisch attraktiven Gesamtensemble.

Die vorwiegend aus drei Vollgeschossen bestehende Architektur zeichnet sich durch Maßstäblichkeit und Homogenität der Gebäudekörper aus. Die einheitliche Form der Baukörper und Staffelgeschosse verleihen dem Gebiet einen hohen Wiedererkennungswert. Das Gesamtbild einer villenartigen Bebauung mit großzügigen Gärten in einer aufgelockerten hofartigen Bebauung verleiht dem Quartier die eigene Identität.

Für die Gebäude entlang der Straße Alter Militärring kommt es aufgrund der extremen Hanglage derzeit zu einem unterirdischen Vollgeschoss, welches im Fortschritt der Planung weiter untersucht werden wird.

Bei der möglichen Umnutzung und Erweiterung des Casinogebäudes werden die vorhandenen Strukturen durch attraktive Townhouses bestückt und durch ein Staffelgeschoss ergänzt. Die derzeit vorhandene oberirdische Stellplatzfläche würde bei diesem Konzept als private Gartenfläche umgenutzt. Falls die weitere Bestandsanalyse zu dem Ergebnis kommt, dass die Umnutzung des vorhandenen Casinos und der vorhandenen Tiefgarage nicht zu verwirklichen ist, soll dieser südlichste Grundstücksteil mit einem dreigeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss beplant werden. Unabhängig von den bautechnischen und statischen Ergebnissen ist dieser Vorschlag in Anlage 4 bereits so eingezeichnet.

Um eine Durchmischung des Quartiers zu gewährleisten, werden unterschiedliche Wohnformen, vom klassischen Stadtvillentypus mit Geschosswohnungen über Townhouses für Familien bis zu Loftwohnungen über mehrere Etagen, angeboten.

Die notwendigen Stellplätze werden zugunsten des Freiraums größtenteils unterirdisch angeordnet. Die Erschließung erfolgt anteilig auch von der Straße Alter Militärring, so dass das Verkehrsaufkommen auf der Belvederestraße deutlich reduziert wird.

Das gesamte Areal soll in Abstimmung auf die neue Gebäudekonfiguration mit der vorhandenen Topographie terrassiert werden. Gestaltete Höhenunterschiede erlauben die private Wahrnehmung der einzelnen Baufelder und Gärten und integrieren das Gesamtensemble in die gewachsene Höhensituation.

Hierbei ist der Erhalt der beiden Naturdenkmäler entlang der Herrigergasse ein zentraler Inhalt für das Wohnen in einer parkähnlichen Umgebung.

5. Planungsinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Herrigergasse" soll als Art der baulichen Nutzung "Wohnen" festgesetzt werden. Es soll voraussichtlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die Hauptbaukörper festgesetzt werden; die GRZ für die Hauptbaukörper zuzüglich Tiefgarage, Zufahrten u. Ä. soll 0,8 betragen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) über das gesamte Planungsgebiet (ohne den Straßenraum der Herrigergasse) soll mit 1,2 (nach aktueller Baunutzungsverordnung, d. h. ohne Berücksichtigung der Staffelgeschosse) festgesetzt werden.

5.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Belvederestraße und die Straße Alter Militärring an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die erforderlichen Stellplätze des geplanten Geschosswohnungsbaus werden auf den Grundstücksflächen vorgesehen. Es sind hierfür im Bereich des Plangebietes den Wohngebäuden zugeordnete Tiefgaragen geplant. Die Einfahrten erfolgen von der Belvederestraße und von der Straße Alter Militärring aus. Im Zuge des Verfahrens wird geprüft, ob die bestehende Tiefgarage weiter genutzt und in das Planungskonzept integriert werden kann.

Ein Ziel des Entwurfes ist es, ein weitgehend verkehrsfreies Wohnquartier zu schaffen. Alle Treppenhäuser sind an die Tiefgaragen angeschlossen. Der gesamte oberirdische Verkehr wird in die Tiefgarage verlegt. Oberirdisch wird die Anfahrt an die Häuser nur für Rettungsdienste, Müllabfuhr, Umzugswagen etc. gesichert.

5.3 Freiflächen

Die zwei als Naturdenkmale ausgewiesenen Bäume prägen den Standort und das Umfeld und werden in das Konzept als wesentliches Merkmal integriert. Es wird ein neuer Platz als grüne Mitte geschaffen. Durch den in die Tiefgarage verlegten Verkehr erhält das Wohnquartier einen gehobenen Aufenthaltscharakter für die Bewohner.

6. Umweltbericht

Für das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Belvederestraße" in Köln-Müngersdorf wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt, da die Aufstellung nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Gleichwohl werden alle erforderlichen Umweltbelange in die Planung eingestellt werden.

Im Rahmen der Klärung des Untersuchungsumfanges (Scoping) wird zudem geprüft, ob weiterer gutachterlicher Untersuchungsbedarf im Verfahren besteht.

7. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage des § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) BauGB.