

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.05.2008 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2 (Abendveranstaltung) beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 10.06.2008. Über die Abendveranstaltung wurde eine Niederschrift erstellt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind 19 schriftliche Einwendungen eingegangen, die den Fraktionen zusammen mit der o. g. Niederschrift gesondert zugegangen sind.

Diese 19 schriftlichen Einwendungen äußern sich insbesondere zu Fragen der baulichen Dichte, der Anzahl der Wohneinheiten, zur Höhe der geplanten Gebäude, zur Anzahl der vorgesehenen Stellplätze, zum Erhalt von Grün und zu der Villa Langen.

Die Bezirksvertretung Rodenkirchen hat in ihrer Sitzung am 25.08.2008 über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beraten und dem städtebaulichen Planungskonzept – Arbeitstitel: Lindenallee in Köln-Marienburg– (siehe Anlage 3) mit einigen Änderungen und Ergänzungen zugestimmt (siehe Anlage 4):

1. Der Baumbestand soll erhalten bleiben.
2. Die Geschosshöhe soll sich nach der bereits vorhandenen Bebauung richten, d. h. an der Straßenfront zur Lindenallee zweigeschossig und im übrigen Bereich dreigeschossige Bauweise mit Staffelgeschoss.
3. Keine Blockrandbebauung. Der Stadthauscharakter, der das Straßenbild der Lindenallee prägt, soll zur Straßenfront der Lindenallee hin aufgenommen werden.
4. Stellplatzschlüssel von zwei soll eingerichtet werden.
5. Max. 55 Wohneinheiten sollen errichtet werden.
6. Mindestens 25 Besucherparkplätze sollen errichtet werden.
7. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3; Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5.
8. Die Bebauung soll nicht als Referenzgröße für andere Bauvorhaben herangezogen werden.
9. Die Villa Langen soll in ihrem historischen Erscheinungsbild erhalten werden.

Zu den Punkten der Bezirksvertretung Rodenkirchen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu Punkt 1 (Erhaltung des Baumbestands)

Der derzeit gültige Bebauungsplan weist neben der 20 m-Zone an der Militärringstraße keine Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern aus. Für das gesamte Baugrundstück wurde bis auf die vorgenannte Zone zur Militärringstraße und einer 6 m-Zone zur Lindenallee eine überbaubare Fläche festgesetzt. Das Plangebiet ist geprägt durch vorhandene Baumstandorte sowie Sträucher und Hecken insbesondere im Bereich der Militärringstraße.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt einige vorhandene Bäume in den Randbereichen des Grundstücks in der Nähe der Nachbargrundstücke, im Bereich der 20 m- Zone zur Militärringstraße und im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt bzw. der Zufahrt zu den oberirdischen Besucherstellplätzen. Im zentralen Bereich des Grundstücks spart die Fläche für die Tiefgarage den Bereich um einen prägenden Bestandsbaum aus, so dass dieser erhalten werden kann. Einige Bäume werden überplant. Der Verlust von Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, soll durch Ersatzpflanzungen (z. T. außerhalb des Geltungsbereiches) ausgeglichen werden. Vom Gutachter wurde eine anzupflanzende Gesamtzahl von ca. 40 Ersatzbäumen ermittelt. Im Rahmen der Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Mindestanzahl von 14 anzupflanzenden Ersatzbäumen im Plangebiet festgesetzt. In einem noch zu erarbeitenden Freiflächenkonzept werden die Standorte der geplanten Ersatzbäume definiert. 26 Bäume sind somit außerhalb des Plangebietes zu pflanzen.

Der Anregung der Bezirksvertretung Rodenkirchen wird somit zum Teil gefolgt.

Zu Punkt 2 (Höhe der Gebäude)

Die geplanten Gebäude variieren in ihrer Geschossigkeit zwischen drei und vier Vollgeschossen. Die Planung des Vorhabenträgers wurde zuletzt auf drei Vollgeschosse und Staffelgeschoss an der Lindenallee reduziert. Die geplanten Gebäudehöhen und die Geschossigkeit an der Lindenallee orientieren sich an der tatsächlichen Gebäudehöhe der Bestandsgebäude, nicht aber an der Zahl der Vollgeschosse. Die historischen Villen im Umfeld haben aufgrund eines Sockelgeschosses, höheren Geschosshöhen und den ausgebauten Dachgeschossen teilweise ein höheres Gesamtgebäude, als die neu geplanten drei- oder viergeschossigen Gebäude des städtebaulichen Konzeptes. Die geplanten Gebäude sind mit den Geschosshöhen deutlich niedriger und fügen sich somit in der absoluten Höhe in den umliegenden Bestand ein.

Der Anregung der Bezirksvertretung Rodenkirchen wird somit zum Teil gefolgt.

Zu Punkt 3 (Blockrandbebauung)

Eine Blockrandbebauung ist nicht geplant.

Die Befürchtung der Bezirksvertretung Rodenkirchen ist insoweit unbegründet.

Zu Punkt 4 (Stellplatzschlüssel)

Die erforderlichen Stellplätze werden auf den Grundstücksflächen des Plangebietes vorgesehen. Es ist hierfür eine Tiefgarage geplant. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt von der Lindenallee. Die vorhandene Tiefgarage, die im Bestand ca. 70 unterirdische Stellplätze aufweist, soll umgebaut bzw. neu errichtet werden.

Das derzeitige Planungskonzept berücksichtigt für die geplante Nettonutzfläche der Villa Langen (ca. 680 m²) insgesamt 20 Stellplätze. Für die Wohnbebauung des städtebaulichen Konzeptes verbleiben insgesamt 97 Stellplätze. Das entspricht bei geplanten ca. 50 Wohneinheiten einem Stellplatzschlüssel von ca. 2 Stellplätzen pro Wohneinheit.

Die Planung des Vorhabenträgers deckt sich mit dem Wunsch der Bezirksvertretung Rodenkirchen.

Zu Punkt 5 (max. 55 Wohneinheiten)

Nach dem aktuellen städtebaulichen Konzept sollen ca. 50 Wohneinheiten entstehen. Das Spektrum der Wohnungsgrundrisse von Drei- bis Sieben-Zimmer-Wohnungen wird unterschiedlichen Bedürfnissen und Generationen gerecht.

Die vom Vorhabenträger aktualisierte Planung deckt sich damit mit dem Wunsch der Bezirksvertretung.

Zu Punkt 6 (mindestens 25 Besucherstellplätze)

Für die geplante Wohnbebauung sollen 9 oberirdische Besucherstellplätze entstehen. Diese werden vor der Villa Langen durch weitere 4 Besucherstellplätze ergänzt. Die Forderung nach 25 Besucherstellplätzen insgesamt ist aus Sicht der Verwaltung unrealistisch, da diese nicht durch die geplanten Nutzungen begründet werden können.

Der Forderung der Bezirksvertretung Rodenkirchen wird nicht entsprochen.

Zu Punkt 7 (GRZ = 0,3 und GFZ = 0,5)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird, wie im bestehenden Bebauungsplan, mit 0,4 festgesetzt. Eine Verringerung der GRZ ist städtebaulich nicht begründbar. Mit dem bestehenden Planungsrecht wäre aufgrund der alten Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine nahezu vollständige Versiegelung mit Nebenanlagen außerhalb des Bereiches der Anbauverbotszone möglich. Der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan wird eine restriktivere Regelung gemäß der BauNVO von 1990 im Vergleich zu dem Bebauungsplan von 1969 enthalten.

Bezüglich der Geschossflächenzahl (GFZ) ist das Gebiet des bestehenden Bebauungsplanes zweigeteilt. Zur Lindenallee ist eine GFZ von 0,7 und für die rückwärtigen Flächen eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein höheres Maß der baulichen Dichte ermöglicht. Die GFZ wird im Plangebiet auf 1,0 erhöht. Eine Erhöhung der GFZ in der genannten Größenordnung ist städtebaulich vertretbar, da im Umfeld des Plangebietes teilweise ein ähnliches Maß der baulichen Dichte vorhanden ist, bzw. in Bebauungsplänen festgesetzt ist.

Der Forderung der Bezirksvertretung Rodenkirchen wird somit nicht gefolgt.

Zu Punkt 8 (Referenzgröße)

Das Bauvorhaben berücksichtigt bauliche Strukturen der Umgebung und liegt bezüglich der GFZ unterhalb der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete. Da der Bebauungsplan Nr. 68409/02 aus dem Jahr 1969 im übrigen Planbereich seine Rechtskraft behält, ist eine Übertragbarkeit auf andere Bauvorhaben nicht gegeben, es sei denn, der bestehende Bebauungsplan wird geändert oder aufgehoben.

Diese Rechtslage deckt sich mit der Forderung der Bezirksvertretung Rodenkirchen.

Zu Punkt 9 (Villa Langen)

Das Bestandsgebäude der Villa Langen ist nicht in der Denkmalliste eingetragen. Sie soll jedoch erhalten werden. Das Dach in seiner bisherigen Form, das in seiner Formgebung nicht dem ursprünglichen Dach entspricht, soll sich künftig stärker an der ursprünglichen Dachgestaltung orientieren.

Der Forderung der Bezirksvertretung Rodenkirchen wird somit entsprochen.

Zusammenfassung

Die Verwaltung schlägt dem Stadtentwicklungsausschuss vor, dem Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen nur teilweise zu folgen, da die geforderten Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung eine massive Reduzierung der geplanten Bebauung bedeuten würden. Die Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 kann städtebaulich nicht begründet werden, da diese Werte sogar noch hinter den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes (GRZ/GFZ = 04/07 bzw. im rückwärtigen Bereich GRZ/GFZ = 04/04) zurückbleiben und ein ähnliches Maß der baulichen Dichte in der näheren Umgebung bereits vorhanden ist. Die befürchtete Vorbildwirkung kann auch deshalb nicht entstehen, da der Bebauungsplan Nr. 68409/02 aus dem Jahr 1969 nicht aufgehoben wird und somit im übrigen Planbereich seine Rechtskraft behält. Eine Übertragbarkeit des geplanten Maßes der baulichen Nutzung auf andere Bauvorhaben ist somit nicht gegeben. Hierzu wäre die Änderung bzw. die Aufhebung des rechtsgültigen Bebauungsplanes notwendig. Die Befürchtung der Bezirksvertretung Rodenkirchen ist insoweit unbegründet.