

Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 72509/04

Arbeitstitel: Finnensiedlung in Köln-Höhenhaus

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die in einheitlicher Fertigbauweise errichtete Finnensiedlung umfasst mehr als 70 Doppelhäuser, die in den 1940er Jahren gebaut wurden. Die Finnenhäuser wurden 1986 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen und damit unter Schutz gestellt. Diese Holzhaus-siedlung ist im Rheinland einmalig und hat in ihrem nahezu kompletten Bestand weit über die Grenzen Kölns hinaus Seltenheitswert.

In der Methode der freistehenden und doch Platz sparenden Doppelhausbebauung mit Vorgarten und rückwärtigem Nutzgarten, umgeben von Grünhecken mit Gartenpfosten und/oder Lattenzäunen, präsentiert sich die gesamte Anlage als eine durch ihren spezifischen Haustyp geprägte Gartenstadt.

Beispielhaft für diese, in einheitlicher Holzfertigbauweise errichtete Siedlung sind dunkelbraune, auf verputztem Steinsockel stehende Holzfassaden mit weiß gestrichenen Trauf- und Giebelgesimsen, weißer Fensterrahmung, Fenster mit kleiner Sprossenteilung sowie weiß/grün gestrichene, profilierte Holztüren mit gesprosssten Glassichtfenstern, zu denen Außentreppen mit Eisengeländer führen. Ebenfalls typisch für die spiegelbildlich konzipierten Einheitshäuser sind die gleichförmigen Satteldächer mit einer Dachgaube je Haushälfte und -seite. Insgesamt verdeutlichen die Fassaden als konstruktive Teile des Hauskerns Proportion, Geschossgliederung und Höhe der Gebäude.

Nach der Unterschutzstellung der Häuser wurden von den Eigentümern immer häufiger Anbauwünsche zur Vergrößerung der Wohnfläche von nur ca. 86 m² und Anpassung an heutige Wohnverhältnisse geäußert. Daraus resultierte für die Verwaltung die Frage, wie den Eigentümerinteressen und dem Denkmalschutz Rechnung getragen werden kann. In einer ämterübergreifenden Abstimmung wurde 1990 zwischen der Bauaufsicht, der Stadtplanung und dem Konservator der Stadt Köln eine Anbaumöglichkeit entwickelt, die gewährleisten sollte, dass das zu schützende einheitliche Erscheinungsbild der Siedlungshäuser erhalten bleibt und nicht durch eine Vielzahl unterschiedlicher Anbauten beeinträchtigt wird.

Um eine denkmalverträgliche und städtebauliche Lösung zu erreichen und dem Eigentümer einen möglichst großen Anbau zu genehmigen, sah das Konzept der Verwaltung eine reduzierte Abstandsfläche von nur 2,00 m (statt dem erforderlichen Mindestabstand von 3,00 m) zur Nachbarhaushälfte vor, die bisher allerdings nur mit der Zustimmung des Nachbarn umgesetzt werden konnte.

Derzeit sind an 23 Wohnhäusern Anbauerweiterungen auf der Grundlage des o. g. Konzeptes realisiert worden. Die Anbauten fügen sich sehr gut ein und bestätigen die Absicht der Verwaltung, das Erscheinungsbild der Siedlung langfristig zu erhalten und dennoch den geänderten Wohnbedürfnissen anzupassen. Inzwischen konnten jedoch mehrere Erweiterungsvorhaben nicht umgesetzt werden, weil keine Einigung zur Nachbarschaftszustimmung zustande kam. Um diese Problematik zu lösen, ist eine Regelung über den Bebauungsplan zwingend erforderlich.

Nach der letzten Änderung des Baugesetzbuches ist mit dem § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB den Gemeinden die Möglichkeit gegeben worden, die Tiefe der Abstandflächen anders zu bestimmen, als es nach den Bauordnungen der Länder vorgesehen ist. Damit besteht die Möglichkeit, dass städtebaulich motivierte Festsetzungen in Bebauungsplänen dem Abstandflächenrecht der Landesbauordnungen vorgehen.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB sind weder als Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB noch als Festsetzungen über die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB anzusehen. Mit dem § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, abweichende Gebäude- und Grenzabstände für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes vorzuschreiben.

Im Bereich der Finnensiedlung liegen städtebauliche Gründe vor, die eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB erfordern. Die Reduzierung der Abstandfläche für die Anbauten ist unbedenklich, da die erforderlichen Belange des Brandschutzes und der öffentlichen Sicherheit und Ordnung nicht entgegenstehen und die Belichtung und Belüftung im ausreichenden Maße gewährleistet bleibt. Die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Die nachbarlichen Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Aus diesem Grund wird unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes die Tiefe der Abstandfläche auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB unterschritten. Der Grenzabstand beträgt 2,00 m zur unmittelbaren (inneren) Grenze des nachbarlichen Doppelhauses. Aus dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr darf sich in dem Anbau zur Grenze hin keine Öffnung befinden. Der Anbau wurde mit der Denkmalpflege und der Verwaltung abgestimmt und ist nur in der dargestellten Form und den vorgegebenen Maßen zulässig. Von den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB unberührt bleiben u. a. die weiteren Regelungen, so dass die Abstandflächen grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück liegen müssen (vgl. § 6 Abs. 2 Bauordnung Nordrheinwestfalen [BauO NRW]). Dass der Anbau die Abstandfläche auf dem eigenen Grundstück einhält, zeigen einige Beispiele (jeweils ab OK Gelände bis First Anbau) wie: Lippeweg 71: 7,57 m, Imbacher Weg 26: 7,10 m, Schaberger Weg 19: 7,30 m, Lützenkircher Weg 12: 7,19 m.

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, so dass sich mit Ausnahme der Anbauten sowie einiger gestalterischer Festsetzungen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet.

1.2 Ziel der Planung

Den einheitlich gestalteten Doppelhäusern soll mit dem gleichförmig konzipierten Anbau die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung gegeben werden. Um das bisherige denkmalpflegerisch und städtebaulich angepasste Anbaukonzept weiterhin allen Eigentümern zu ermöglichen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig, der die rechtlichen Voraussetzungen zur Reduzierung der Abstandsfläche von 3,00 m auf 2,00 m zur Optimierung der Erweiterungsflächen sicherstellen soll.

Es werden für die Anbauten Baulinien festgesetzt, so dass die Anbauten exakt 2,00 m von der Nachbargrenze errichtet werden können. Mit der Festsetzung der Baulinien entsteht ein einheitlicher, dem Haupthaus untergeordneter Anbau, der sowohl den denkmalpflegerischen als auch städtebaulichen Zielsetzungen für diese Siedlung genügt.

Da der Anbau sich dem Denkmal unterordnen soll, werden mit der Festsetzung einer Baulinie die Vorgaben der Denkmalpflege genau berücksichtigt.

Das Anbaukonzept sieht einen eingeschossigen Anbau mit Satteldach vor, der dem Charakter eines Finnenhauses in seinen Gestaltungsmitteln entspricht und wesentliche Merkmale des Baudenkmals "Finnenhaus" erhält: Der seitliche Abstand von 0,50 m zur Giebelseite des Denkmals bewirkt den Teilerhalt des Traufgesimses und ermöglicht einen konstruktiv einwandfreien Anschluss. Der Abstand von 2,00 m zur benachbarten Doppelhaushälfte gewährleistet den Erhalt der rückwärtigen erdgeschossigen Fassade einschließlich Küchenfenster und Kellerabgang. Die Errichtung eines Anbaus mit Satteldach in gleicher Neigung wie das Dach des Finnenhauses (ca. 55°) erhält die rückwärtige originale Dachgaube bei gleichzeitiger Übernahme der für die Finnen-siedlung typischen Dachlandschaft.

Das Anbaukonzept übernimmt die Gestaltungsmittel eines Finnenhauses und stellt eine Ergänzung dar, die den Gesamteindruck eines Finnenhauses nicht beeinträchtigt und dem einheitlichen Siedlungscharakter entspricht.

Der Anbau soll als ungeordnetes Bauteil zur Erweiterung des Haupthauses (Denkmal) ablesbar sein. Um dies zu erreichen, sind die Abmessungen zu begrenzen. Ein noch größerer Anbau würde in Konkurrenz zum Schutzobjekt treten und das Ziel, das Erscheinungsbild der Häuser sowie der gesamten Siedlung zu erhalten, zerstören. Durch eine mögliche Unterkellerung des Anbaus und entsprechenden Belichtungsmöglichkeiten (Fenster, Lichtschächte) sowie über Deckenversprünge im Anbau lässt sich die Wohnfläche optimieren.

Da der Geltungsbereich durch die begrünten Vorgärten geprägt ist, werden gestalterische Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen, um diesen städtebaulich prägenden Charakter zu erhalten.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzungen des Plangebietes

Die Doppelhäuser sind an den geschwungenen Straßen aufgestellt. So bildet der langgezogene Hauptweg aus Imbacher Weg und Lützenkircher Weg eine S-Form, von dem Lip-

peweg, Pattscheider Weg, Schaberger Weg, Dierather Weg und Höhscheider Weg rechtwinklig abgehen.

Entlang dieser Wege orientiert sich die Abgrenzung des Plangebietes. Mit dieser Abgrenzung werden die wesentlichen unter Denkmalschutz gestellten Gebäude erfasst.

2.2 Vorhandene Strukturen

Die Siedlung Höhenhaus ist der rechtsrheinische Schwerpunkt der Siedlungen mit Volkswohnungen am Stadtrand von Köln. Die als Gartenstadt konzipierte Finnensiedlung wurde 1942 entwickelt, aber erst nach dem Krieg fertig gestellt. Die Siedlung wird geprägt durch die freistehende Doppelhausbebauung mit vor- und rückwärtigen Nutzgärten, umgeben von Grünhecken. Die gesamte Anlage präsentiert sich heute als Beispiel einer durch ihren spezifischen Haustyp geprägten Gartenstadt, die im gesamten Kölner Stadtraum einmalig ist und in ihrem nahezu kompletten Bestand Seltenheitswert hat.

2.3 Erschließung

Alle Straßen im Geltungsbereich gelten als ohne Benutzungsbeschränkung dem öffentlichen Verkehr gewidmete Gemeindestraßen. Sie sind ausgebaut und unterliegen im Wesentlichen nicht mehr der Erschließungsbeitragspflicht. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, kann auf die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien verzichtet werden.

3. Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Bereich Wohnbaufläche dar. Aus dem Landschaftsplan ergeben sich keine Hinweise, die im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind. Auch liegen ansonsten keine Fachplanungen vor, die beachtet werden müssten.

4. Begründung der Planinhalte

In diesem einfachen Bebauungsplan werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt. Da die meisten Häuser unter Denkmalschutz stehen, werden Baulinien entlang der Hausgrenzen festgesetzt. Ebenfalls werden für die notwendigen Anbauten Baulinien festgesetzt, um den Anbau mit einem exakten Grenzabstand von 2,00 m sicherzustellen. Der aus denkmalschutzrechtlichen und städtebaulichen Gründen gewollte Anbau ist wie folgt zulässig:

- Die maximale Bautiefe wird auf 4,50 m begrenzt.
- Der seitliche Grenzabstand zur Doppelhaushälfte beträgt 2,00 m.
- Der Abstand des Anbaus zur seitlichen Giebelwand muss 0,50 m betragen.
- Es gilt das Maß der Außenkante der fertigen Hauswand.
- Der Anbau kann unterkellert werden.
- Der Anbau kann in Fertigbauweise oder gemauert erstellt werden.

- Das Dach des Anbaus ist mit einer Dachneigung von ca. 55° (gleiche Dachneigung wie beim Hauptdach) auszuführen. Die Ausbildung des Traufpunktes hinsichtlich der Lage der Dachrinne/Detailausbildung ist exakt vom Haupthaus zu übernehmen.
- Die Fassadengestaltung (Boden-Deckenschalung) soll übernommen werden.
- Die Gestaltung der Fenster ist mit dem Konservator abzustimmen.

Der neue Anbau hat eine maximale zusätzliche Wohnfläche von ca. 29,50 m² (EG 17,50 m², OG 12 m²). Dadurch vergrößert sich die Gesamtwohnfläche auf ca. 116 m². Die Kosten für den Anbau belaufen sich auf ca. 45.000 € (Stand 2006).

Da die meisten der Vorgarteneinfriedungen noch vorhanden sind, wird die Festsetzung getroffen, dass diese nur aus beschnittenen Hecken aus einheimischen Gehölzen bestehen dürfen. Damit ist die einheitliche Gestaltung des Planbereiches mit grünen Hecken gewährleistet.

Für die im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes liegenden Häuser, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen, wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht festgesetzt. Die Beurteilungsgrundlage dieser Häuser ist der § 34 Baugesetzbuch in Verbindung mit dem § 9 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen, der da besagt dass, *"Der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird"*.

Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan keine Aussagen zu den nicht unter Schutz gestellten Häusern.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit § 6 BauO NRW wird die Mindestdiefe der Abstandflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich der unter Denkmalschutz gestellten Doppelhäuser zur Ermöglichung von Anbauten hinsichtlich der zwischen den Doppelhaushälften verlaufenden Grundstücksgrenzen auf 2,00 m reduziert. Diese Reduzierung gilt nur für die im Bebauungsplan durch Baulinien eingefassten Anbauten. Die Reduzierung der Abstandfläche gilt nicht für Nebenanlagen und andere bauliche Anlagen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Der Anbau:

- Das Dach des Anbaus ist mit einer Dachneigung von ca. 55° (gleiche Dachneigung wie beim Hauptdach) auszuführen. Die Ausbildung des Traufpunktes hinsichtlich der Lage der Dachrinne/Detailausbildung ist exakt vom Haupthaus zu übernehmen.
- Die Fassadengestaltung (Boden-Deckenschalung) soll übernommen werden.

Für die Straßen begleitenden Hecken wird die Festsetzung getroffen, dass diese nur aus beschnittenen Hecken (Hainbuche oder Buche) aus einheimischen Gehölzen bestehen dürfen. Damit ist die einheitliche Gestaltung des Planbereiches mit grünen Hecken gewährleistet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

Die nach Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellten Baudenkmäler.

Die auf der Grundlage des § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Höhenhaus.

HINWEISE

- Da die Finnensiedlung ein Baudenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) ist, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, muss bei Bauanträgen, Nutzungsänderungen etc. immer der Konservator - Untere Denkmalbehörde - beteiligt werden.
- Es gilt das Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).