

Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplanverfahren Nr. 70369/03 (Offenlage)

Arbeitstitel: Bergstraße in Köln-Sürth, 2. Änderung

1. Planungsanlass/Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 70369/03 –Arbeitstitel: Bergstraße in Köln Sürth– ist bereits 1994 rechtsgültig geworden (siehe Anlage 2). Nach Abschluss des Umlegungsverfahrens ist bereits eine Baustraße hergestellt worden. Das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln beabsichtigt, eine Vielzahl von städtischen Grundstücken zum Zwecke der Bebauung zu veräußern. Es ist sowohl eine Vermarktung von Einzelhaus und Doppelhausbebauung geplant. Einige Grundstücke befinden sich bereits in Privatbesitz. Der Bebauungsplan setzt zwar einige Gestaltungselemente (siehe Anlage 3) - wie Satteldach, Dachneigung und Hauptfirstrichtung - fest, diese Festsetzungen sind jedoch in der Summe nicht geeignet, ein differenziertes und doch harmonisches Erscheinungsbild zu erwirken. An der Johann-Reintgen-Straße (siehe Anlage 2, roter Kreis) ist bereits ein Gebäude mit einem unsymmetrischen Dach entstanden, das von seiner Wirkung her einem zweigeschossigen Gebäude entspricht, obwohl es bauordnungsrechtlich noch als eingeschossige Bebauung gewertet werden muss (siehe Anlagen 2 und 4). Dieses Gebäude hat vor Ort eine gewisse Vorbildwirkung erzeugt, und es wollen weitere Bauherren diesem Beispiel folgen. Es ist zu befürchten, dass hierdurch im Innenbereich des Bebauungsplanes Nr. 70369/03 eine unmaßstäbliche und inhomogene Bebauung entsteht.

Ziel der Änderung (Ergänzung der textlichen und gestalterischen Festsetzungen) ist es, im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 70369/03 einfache und klarere Festsetzungen zu treffen, ohne dass der jeweilige Bauherr in seiner Gestaltungsfreiheit zu stark eingeschränkt wird. Die getroffenen Regelungen sollen dazu beitragen, dass die Neubauten - Einzelhäuser und Doppelhausbebauung - in den Kubaturen eindeutig gestaltet werden können.

Die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes und die sonstigen Vorschriften der Landesbauordnung sowie die hierzu erlassenen Rechtsverordnungen in den jeweils geltenden Fassungen bleiben unberührt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zusätzlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Insgesamt soll eine maßvolle Bebauung entstehen, die sich in den das Plangebiet umgebenden Gebäudebestand einfügt. So wird neben der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auch die maximale Wandhöhe festgesetzt. Diese beziehen sich auf das mittlere Höhenniveau der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Unterer Bezugs-

punkt ist jeweils die mittlere Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Gemessen an der Straßenbegrenzungslinie entsprechend den festgesetzten Baugebieten werden unterschiedliche Traufhöhen festgesetzt. Für die eingeschossige Bebauung im reinen Wohngebiet (WR) wird eine max. Wandhöhe von max. 3,80 m festgesetzt.

3. Gestalterische Festsetzungen

Die Dachlandschaft leistet einen wichtigen Beitrag zum städtebaulichen Erscheinungsbild. Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, dass die Dachlandschaft zukünftig ein ruhigeres Erscheinungsbild erhält.

4. Kosten

Durch die 2. Änderung entstehen keine neuen Kosten.