



## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

| Gremium                          | am         | TOP |
|----------------------------------|------------|-----|
| Ausschuss für Umwelt und Grün    | 20.09.2010 |     |
| Bezirksvertretung 3 (Lindenthal) | 20.09.2010 |     |
| Stadtentwicklungsausschuss       | 30.09.2010 |     |

Anlass:

- Mitteilung der Verwaltung
- Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen
- Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung
- Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

**Beantwortung der Anfrage des RM Bacher aus der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Grün vom 30.08.2010 betr. Bebauungsplanverfahren Herrigergasse in Köln-Müngersdorf**

**Text der Anfrage:**

1. Entspricht die geplante Bebauung der Erhaltungssatzung für den Kernbereich Alt Müngersdorf?
2. Trifft die von Herrn Beigeordneten Streitberger in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 08.07.2010 gegebene Information zu, dass der Vorhabenträger im Falle des Scheiterns des Bebauungsplanverfahrens einen Umbau des bestehenden DEG-Gebäudes ohne dessen teilweisen Rückbau beabsichtige?

**Stellungnahme der Verwaltung:**

**Zu 1.:**

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Herrigergasse entspricht den Zielen der Erhaltungssatzung für den Kernbereich von Alt-Müngersdorf.

Zur Begründung wird auf die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verwiesen, die zu diesem Punkt Folgendes ausführt:

"Eine Erhaltungssatzung dient als planungsrechtliches Instrument der Sicherung einer als erhaltenswert erkannten und eingestuftes städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Absatz 1 Ziffer 1 BauGB). Das Gebiet kann durch einen Bebauungsplan oder eine eigenständige Satzung bezeichnet werden. Innerhalb dieser Gebiete bedürfen der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Neuerrichtung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung. Die Genehmigung wird von der Baugenehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Sie darf nur versagt werden, wenn im Falle des beantragten Abbruches, Änderung oder Nutzungsänderung die jeweilige bauliche Anlage das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist oder im Falle eines Neubaus die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch dieses beantragte Gebäude beeinträchtigt wird.

Eine Erhaltungssatzung führt in das Baugenehmigungsverfahren insoweit einen über die Vorschriften des § 34 BauGB ("... das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.") hinausgehenden Belang ein ("... die "städtebauliche Gestalt" darf nicht beeinträchtigt werden) und hebt dabei nicht auf die nur äußere Erscheinung (Ortsbild), sondern auf strukturelle städtebauliche Besonderheiten (städtebauliche Gestalt) eines Gebiets ab. In Fällen des § 30 BauGB gilt dies analog. Von Bedeutung ist, dass bei einem Neubau die Prägung des Landschaftsbildes anders als bei einem Abbruch keine Rolle spielt.

Die Erhaltungssatzung dient durch den Genehmigungsvorbehalt für Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung dem Schutz der ortsbildprägenden Bebauung vor wirtschaftlich begründeten Veränderungen des Bestandes und durch den Genehmigungsvorbehalt für die Errichtung von baulichen Anlagen der ortsbildgerechten Einfügung von Neubauten. Hierauf hebt auch ein tragender Teil der in der Präambel der Satzung enthaltenen Begründung ab, nach der die wirtschaftlichen Interessen eines einzelnen Eigentümers zurückzutreten haben hinter dem Interesse der Allgemeinheit nach dem Schutz des Ortsbildes.

Anders als der Denkmalschutz ist die Erhaltungssatzung auf die Regelung von Veränderung hin angelegt, wobei ihre Anwendung durch die Fülle unbestimmter Rechtsbegriffe (Ortsbild, Stadtgestalt, Landschaftsbild, ...) einem Ermessen in der Wertung des Einzelfalles unterliegt, welches gerichtlich vollständig nachprüfbar ist.

Die Abgrenzung der Erhaltungssatzung Alt-Müngersdorf aus dem Jahr 1988 ergibt sich aus einer hierfür maßgeblichen Bestandserhebung, anlässlich derer der erhaltenswerte Gebäudebestand erhoben und im Hinblick auf eine Unterstellung unter die Ziele der Erhaltungssatzung bewertet wurde. Diese Bestandserhebung beschreibt in ihrer Gesamtheit die materiellen Schutzziele der Satzung. In der Bestandserhebung sind im Umgriff des Plangebiets Herrigergasse die Herrigergasse selbst sowie die historische Mauer auf deren Nordseite als erhaltenswert erfasst und deshalb in den Geltungsbereich einbezogen. Südlich des Plangebiets sind die Bungalows der 70er Jahre (Belvederestraße 30 bis 38) ebenso wie die südlich angrenzende historische Bebauung der Ortslage Müngersdorf in den Geltungsbereich einbezogen. Ausdrücklich ausgespart blieb das Grundstück der DEG. Westlich der Belvederestraße ist die straßenbegleitende II- bis III-geschossige Bebauung als Ensemble kartiert.

Die Eigenart von Alt Müngersdorf aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt ist im Kernbereich der alten Ortslage geprägt von der dort vorhandenen kleinteiligen, aus unterschiedlichen Epochen stammenden und die Fluchten der historischen Straßen nachzeichnenden straßenbegleitenden Bebauung beiderseits der Belvedere- und Wendelinstraße sowie auf die Bebauung in Nachbarschaft der Kirche St. Vitalis.

Die vorliegende Planung sieht grundsätzlich den Erhalt bzw. die Rekonstruktion der historischen Mauer entlang der Belvederestraße vor. Ihr Abbruch kann aus bautechnischen Gründen erforderlich sein und kann mit der Auflage einer Rekonstruktion auch genehmigt werden. Der Schutzzweck der Erhaltungssatzung ist insofern erfüllt.

Die auf dem Grundstück nördlich der Herrigergasse stehenden Wohngebäude sind nicht als erhaltenswert kartiert, ihre Beseitigung ist aus Gründen der mit der Erhaltungssatzung verbundenen Schutzgüter nicht problematisch.

Der geplanten Neubebauung des innerhalb der Erhaltungssatzung liegenden Teils des Plangebiets (Teilfläche des Grundstücks nördlich der Herrigergasse) kann nicht entgegengehalten werden, dass die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die Neubebauung beeinträchtigt wird. Die städtebauliche Gestalt der Nachbarschaft dieses Teils des Plangebiets ist an der Belvederestraße geprägt durch II- bis III-geschossige Baukörper ohne besondere gestalterische oder ortsbildtypische Eigenschaften. Der an der Belvederestraße geplante Baukörper fügt sich hier ein, eine Beeinträchtigung des Ortsbildes in diesem Teil der Ortslage ist nicht gegeben.

Die Bebauung nördlich der Herrigergasse führt ebenfalls nicht zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt, da sie, als Folge der Überarbeitung der Planung im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit, die besonderen topographischen Verhältnisse des Ortes noch stärker würdigt und erkennbar lässt und sich im Übrigen an das Volumen der nördlichen Nachbarbebauung anpasst (Fragen der Dichte sind bei dieser Beurteilung nicht maßgeblich). Streng genommen spielt bei dieser Beurteilung das Landschaftsbild (hier: die besondere topographische Situation) keine Rolle. Weil die Abgrenzung zwischen städtebaulicher Gestalt und Landschaftsbild in diesem Fall schwierig ist, wird die Frage der Anpassung der Neubebauung an die Topographie und damit der Belang "Landschaftsbild" in die Beurteilung mit eingestellt.

Die geplante Bebauung des nicht im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegenden Teils des Plangebiets an der Belvederestraße steht - ein Überwirken der Satzung unterstellt - ebenfalls nicht im Widerspruch zu den Grundlagen und Zielen der Erhaltungssatzung. Die entlang der Belvederestraße geplante Bebauung wurde in der Überarbeitung an die die städtebauliche Gestalt des Nachbarschaftsbereichs prägende Maßstäblichkeit nochmals stärker angepasst und kommt ihr in der architektonischen Differenzierung entgegen.

Hierbei ist insbesondere wichtig: Der Rückbau der vorhandenen Bebauung und die geplante Neubebauung entlang der Belvederestraße stellt das Gesamtgrundstück erst wieder in einen nachvollziehbaren städtebaulichen Zusammenhang mit der nachbarschaftlichen Umgebung. Die Belange der Erhaltungssatzung sind hier von der Belvederestraße aus als hauptsächlichem Ort der Wahrnehmung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets gewahrt und verwirklicht.

Für die rückwärtige Bebauung der genannten Teilflächen bietet die Erhaltungssatzung keine Anhaltspunkte, von denen aus eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Satzungsgebiets festgestellt werden müsste.

Die Bebauung des Hinterlands der Belvederestraße ist auch innerhalb des Satzungsgebiets geprägt durch jüngere Wohngebäude unterschiedlicher Höhe (im Süden des Plangebiets I-geschossig, im Norden bis zu III-geschossig), die in keinerlei städtebaulichem Zusammenhang mit der ortsbildprägenden Randbebauung der Belvederestraße stehen oder

gar aus deren gestalterischen Besonderheiten entwickelt wurden. Sie sind als Teil der Erhaltungssatzung in ihrer architektonischen und städtebaulichen Besonderheit aber dennoch Teil der erhaltenswerten Ortslage und ihrer insgesamt schützenswerten städtebaulichen Gestalt und damit auch Maßstab der Beurteilung, ob diese heterogene städtebauliche Gestalt durch die geplante Neubebauung beeinträchtigt wird. Dies muss verneint werden.

Das Landschaftsbild des außerhalb der Erhaltungssatzung liegenden Teils des Plangebiets ist Teil der Böschung der Niederterrasse und als solcher von einiger Bedeutung. Derzeit erfolgt die Wahrnehmung der Böschung vornehmlich aus der Perspektive der Herrigergasse, die in ihrer Gradienten dem Böschungsverlauf folgt und von der aus ein partieller Einblick in das Gelände und damit eine Wahrnehmung der topographischen Besonderheiten des Plangebiets möglich ist. Ein weiterer Ort der Wahrnehmung der Böschung ist der Alte Militärring, der über das Plangebiet hinaus einen Gesamtblick auf die Terrasse ermöglicht. Allein aus dieser Perspektive ist auch der natürliche Geländeverlauf wahrnehmbar, der sich auf dem nördlich angrenzenden Grundstück als steile und hohe, durch einen massiven Einbau gestörte Böschung und im Bereich der an die Straße Alter Militärring angrenzenden Einfamilienhäuser Belvederestraße 30 bis 38 als deutlich niedrigere, ebenfalls durch Einbauten gestörte Böschung darstellt. Im Bereich des Plangebiets ist der Geländeverlauf nur durch die Terrassierung der massiven Bebauung der DEG nachempfindbar.

Die diesem Bereich eigentümliche städtebauliche Gestalt ist geprägt durch massive Gebäude, die - auch im Verlauf der Böschung in Richtung Norden - unmittelbar an die Böschungskante herantreten und mit ihren Untergeschossen die Böschung selbst durchdringen. In dieses Landschaftsbild und diese städtebauliche Gestalt soll nach der vorliegenden Planung ein Gebäude eingefügt werden, das parallel zum Alten Militärring angeordnet ist und den Ansatz der Böschung im Umfang des südlich angrenzenden Böschungsansatzes im Kellerbereich der oben genannten Einfamilienhäuser frei lässt. Der Blick auf die Böschung selbst kann vom Antritt der Herrigergasse aus sowie von der in die Neubebauung einbeschriebenen Platzfläche aus erfolgen. Die Rekonstruktion eines durch bestehende Einbauten gegenüber dem ursprünglichen Zustand bereits massiv gestörten Landschaftsbildes kann durch diese Planung nicht erreicht werden. Die Planung ermöglicht dennoch einen deutlichen Zugewinn an Wahrnehmung der typischen Geländeformation. Unterstellt, dies sei ein quasi überwirkender und entgegen der Vorschrift des § 172 Absatz 3 Satz 2 entscheidungserheblicher Belang der Erhaltungssatzung (keine Beachtlichkeit des Landschaftsbildes bei Neubauten), ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes des Gebiets mit Blick vom Alten Militärring aus nicht gegeben.

Die mit der Planung verfolgte Dichte der Bebauung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von weniger als 1,2 steht ebenfalls nicht im Widerspruch zu den Zielen der Erhaltungssatzung. Die bauliche Dichte ist zwar neben anderem konstituierend für die städtebauliche Gestalt eines Gebiets, im Kernbereich der Ortslage Müngersdorf überwiegen jedoch die Stellung der Baukörper zueinander und die Höhenentwicklung der Bauten, nicht aber ihr Verhältnis zur Grundstücksfläche. So weist das Gebiet der Erhaltungssatzung eine weite Streuung der Dichtewerte bis hin zu einer Dichte, die, würde sie nach den Regeln der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermittelt, deutlich über den Dichtewerten der vorliegenden Planung liegt. Da sich die Dichte der geplanten Bebauung in die ebenfalls sehr breit gestreute Dichte der Bestandsbauten einreicht, steht sie nicht im Widerspruch zur städtebaulichen Gestalt des Gebietes. Sie unterliegt allein einer städtebaulichen Abwägung und bedarf, da sie die Dichtewerte der BauNVO einhält, keiner besonderen Begründung.

Im Übrigen gilt hier ein Bebauungsplan, der eine Dichte von GFZ 1,1 festsetzt und insofern das Thema Dichte und Erhaltungssatzung abschließend regelt."

## **Zu 2.:**

Die von Herrn Beigeordneten Streitberger in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 08.07.2010 gegebene Information ist zutreffend.

Der Vorhabenträger plant als "Plan B" einen Umbau des bestehenden ehemaligen DEG-Gebäudes zu einem Wohngebäude, wobei auf den im gültigen Vorbescheid enthaltenen Teilrückbau verzichtet werden soll. Der Vorhabenträger sieht sich aus wirtschaftlichen Gründen gezwungen, von diesem "Plan B" Gebrauch zu machen, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht bis zum Ende des Jahres 2010 rechtsgültig wird.

Grundlage des "Plans B" ist der hier geltende Bebauungsplan Nr. 61450/04 aus dem Jahr 1971, der ein "Allgemeines Wohngebiet", eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 und eine nahezu vollständig überbaubare Grundstücksfläche festsetzt. Eine Zahl zulässiger Vollgeschosse ist nicht festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus eine Festsetzung nach § 21 a Absatz 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die bestimmt: "Die zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO) oder die zulässige Baumasse (§ 21 BauNVO) ist um die Flächen oder Baumassen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, insoweit zu erhöhen, als der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht." Da der geltende Bebauungsplan diese Festsetzung uneingeschränkt trifft, kann für jede der im ehemaligen DEG-Gebäude neu geschaffene Wohnung die Fläche eines vorhandenen Tiefgaragenplatzes, das heißt rund 25 m<sup>2</sup>, der nach der festgesetzten GFZ zulässigen Geschossfläche des Gebäudes hinzugerechnet werden. Bei 100 Wohnungen sind dies rund 2 500 m<sup>2</sup>. Die hieraus sich ergebende insgesamt zulässige Geschossfläche ist geringfügig größer als der Bestand des ehemaligen DEG-Gebäudes. Der noch gültige Vorbescheid, der einen teilweisen Rückbau des ehemaligen DEG-Gebäudes vorsieht, schöpft die Festsetzung des Bebauungsplans insofern nicht aus. Der Vorhabenträger hat einen neuen planungsrechtlichen Vorbescheid für eine Umnutzung des ehemaligen DEG-Gebäudes ohne dessen teilweisen Rückbau beantragt. Dieser Vorbescheid wurde zwischenzeitlich erteilt.

Die Bebaubarkeit der Fläche nördlich der Herrigergasse wird von der dargestellten Bebaubarkeit des DEG-Grundstücks grundsätzlich nicht berührt.

Die Verwaltung sieht keine Möglichkeit, dem Vorhabenträger die dargestellte Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu verwehren, ist gleichwohl aber der Auffassung, dass eine Umnutzung des Bestandsgebäudes die denkbar schlechteste Lösung für den Ort darstellt, da hiermit eine städtebauliche gänzlich unzutragliche Bebauung auf nicht absehbare Zeit verfestigt werden würde.

gez. Streitberger