

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 68409/06; Arbeitstitel: Robert-Heuser-Straße in Köln-Marienburg, 2. Änderung

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des BauGB in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) - sowie die gültige Fassung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) zugrunde.

1.2 Anlass der Planung

Das Änderungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 68409/06 –Arbeitstitel: Robert-Heuser-Straße in Köln-Marienburg– vom 07.08.2000, mit 1. Änderung vom 27.06.2001, der ein reines Wohngebiet, jedoch für das Plangebiet keine überbaubare Grundstücksfläche festsetzt. Da nach geltendem Planungsrecht eine Bebauung nicht genehmigungsfähig ist, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Änderung des Bebauungsplanes 68409/06 erforderlich.

Das Änderungsgebiet, das seit Abriss eines Landhauses in den 1970er Jahren als Gartenfläche genutzt wurde, soll wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die bestehende Baulücke an der Marienburger Straße soll durch Wohnbebauung geschlossen werden, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie in ihrem äußeren Erscheinungsbild an der bestehenden Bebauung der Villenkolonie Marienburg orientiert.

1.3 Ziel der Planung

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes 68409/06 ist die Wiedernutzbarmachung einer Fläche zur Errichtung eines maximal zweigeschossigen Wohngebäudes.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan 68409/06 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB wurde abgesehen.

Im vereinfachten Änderungsverfahren soll die Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll gemäß § 13 Absatz 2 Nummer 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden.

Eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB ist nicht erforderlich. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

3. Erläuterungen zum Änderungsgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Marienburg des Stadtbezirkes Rodenkirchen. Das Änderungsgebiet ist Teil der Villenkolonie Marienburg, die sich seit dem Ende des 19. Jahrhunderts nach englischem und amerikanischem Vorbild geplant bis zum Ende der 1920er Jahre als Wohnort einer wohlhabenden Bürgerschaft entwickelte.

3.1 Abgrenzung des Änderungsgebiets

Das Änderungsgebiet wird begrenzt durch

- die Marienburger Straße im Norden,
- die Wohnbebauung Marienburger Straße 19 im Osten,
- die Wohnbebauung an der Germanicusstraße im Süden sowie
- die Wohnbebauung an der Pferdengesstraße im Westen.

Der Änderungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 464 (teilweise) und 465 der Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 51. Die verbindliche Abgrenzung des Änderungsgebietes ergibt sich aus der entsprechenden Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Die Fläche des Änderungsgebietes beträgt circa 2 950 m².

3.2 Vorhandene Struktur

Die Villenkolonie Marienburg gehört heute trotz der Kriegs- und Nachkriegsverluste zu den bedeutendsten und geschlossensten Beispielen ihrer Art. Die Villen entsprechen dem Typ des traditionellen Landhauses und wurden von zahlreichen namhaften Architekten im Stil des Historismus, Jugendstils, Expressionismus bis hin zur Moderne errichtet.

Das Änderungsgebiet war ursprünglich bebaut. Das in diesem Bereich von Hermann Josef Stübgen 1898/99 errichtete Landhaus Marienburger Straße 21 gehörte zu den frühen Stadtvillen des Kölner Vorortes. Das im Krieg unzerstörte Landhaus wurde jedoch durch den Voreigentümer des Grundstücks in den 1970er Jahren abgerissen. Nach dem Ankauf des heutigen Eigentümers dient das Grundstück der östlich benachbarten Villa (Marienburger Straße 19) als Gartenerweiterung.

Das Änderungsgebiet ist in unmittelbarer Nähe zu allen Seiten von zwei- bis dreigeschossiger Wohnbebauung umgeben. Entlang der Marienburger Straße reihen sich die Landhäuser und Stadtvillen auf, die dabei keine Baufluchtlinie an der Marienburger Straße erkennen lassen. An das Änderungsgebiet grenzt im Osten die denkmalgeschützte Villa Marienburger Straße 19 von 1926 (Architekt Paul Bonatz), eine dreiflügelige Anlage im englischen Landhausstil mit barocker Formensprache, die in ihrer Größe und Kubatur einen Maßstabssprung gegenüber dem damaligen Landhaus im Plangebiet darstellte. Im Westen grenzt an das Änderungsgebiet ein dreigeschossiges Stadthaus aus den 1980er Jahren mit postmoderner Architektursprache.

In der weiteren Umgebung liegen nördlich des Änderungsgebietes der Stadtteil Bayenthal, östlich der Rhein, im Südwesten der Südpark, im Süden der äußere Grüngürtel mit dem Forstbotanischen Garten und im Westen der Stadtteil Raderthal.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die Marienburger Straße.

4. Planungsvorgaben

4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der vorhandene FNP stellt für den Bereich des Änderungsgebietes Wohnbaufläche dar.

4.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Änderungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 68409/06 –Arbeitstitel: Robert-Heuser-Straße Köln-Marienburg– vom 07.08.2000 mit 1. Änderung vom 27.06.2001, der ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO, jedoch für das Plangebiet keine überbaubare Grundstücksfläche festsetzt. Als Art der baulichen Nutzung sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, die nach § 3 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Zum Maß der baulichen Nutzung ist eine Firsthöhe festgesetzt: bei geneigten Dächern eine Firsthöhe von maximal 12,0 m für die bis zu zweigeschossige Bebauung und von maximal 15,0 m für die dreigeschossige Bebauung sowie bei flach geneigten Dächern von maximal 9,5 m für die dreigeschossige Bebauung. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 100 %, für Grundstücke über 2 000 m² bis zu 200 % überschritten werden.

Innerhalb des Änderungsgebietes ist der Gehölzbestand als zu erhalten festgesetzt. Das Änderungsgebiet steht unter Denkmalschutz - als Teil des Gartenparks der benachbarten Villa Marienburger Straße 19. Villa und Garten unterliegen dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz [DSchG NW]).

5. Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung des Baumbestandes und in enger Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege soll innerhalb des Plangebietes die Errichtung eines maximal zweigeschossigen Wohngebäudes in Form eines Einzel- oder Doppelhauses als Baulückenschließung ermöglicht werden. Das Wohngebäude soll mindestens einen Abstand von 17,0 m zur Marienburger Straße, einen Abstand von mindestens 13,5 m zur denkmalgeschützten Villa Marienburger Straße 19 im Osten und einen Abstand von mindestens 13,5 m zum westlich angrenzenden Stadthaus einhalten. Die festzusetzende überbaubare Grundstücksfläche soll in ihrer Ausdehnung maximal 18,0 m in der Tiefe und maximal 28,8 m in der Breite aufweisen. Das Wohngebäude wird damit zugunsten des erhaltenswerten Baumbestandes - insbesondere einer circa 80- bis 90-jährigen Platane im vorderen Plangebietsbereich - nicht die Bauflucht der Nachbarbebauung aufnehmen. Das geplante Maß der baulichen Nutzung entspreche einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4. Über gestalterische Festsetzungen soll eine dem durch zahlreiche Denkmäler geprägten Umfeld angemessene Qualität gesichert werden.

6. Begründung der Planinhalte

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernimmt die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes einschließlich seiner 1. Änderung.

Folgende geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen weist die 2. Änderung aus:

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen schaffen die Möglichkeit einer ergänzenden Bebauung in dem Bereich, der ursprünglich mit dem Anfang der 1970er Jahre abgerissenen Landhaus bebaut war. Die Dimension des Baufeldes von 18,0 m x 28,8 m orientiert sich an den vorhandenen großzügigen Baustrukturen. Wie zuvor erwähnt, wurde in enger Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege bestimmt, dass ein seitlicher Abstand zu dem östlich gelegenen Wohnhaus Marienburger Straße 19 von mindestens 13,5 m einzuhalten ist, um den Umgebungsschutz ausreichend zu würdigen. Auch der Abstand von 17,0 m zur Marienburger Straße schafft einen Raum um das denkmalgeschützte Gebäude und berücksichtigt die vorhandene Platane, die nicht innerhalb des Plangebietes liegt. Diese Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Marienburger Straße kann als Bereich zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen genutzt werden. Für die überbaubaren Flächen wurden die gleichen Werte für die GRZ und GFZ festgesetzt, die auch schon für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan in anderen Bereichen ausgewiesen ist.

Begrenzung der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten ist auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt, wobei bei einem Doppelhaus jedes selbstständig nutzbare Wohnhaus wie ein Gebäude zu werten ist. Ein Geschosswohnungsbau im Sinne eines Appartementwohnhauses mit deutlich mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude, wie er zwischenzeitlich an mehreren Stellen im Stadtviertel Marienburg entstanden ist, widerspricht der Villenstruktur und stört das Erscheinungsbild empfindlich. Außerdem würden aufwendige beziehungsweise ausgedehnte Stellplatzanlagen erforderlich werden.

Stellplätze und Garagen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sollen vor dem Hintergrund der zu erzielenden städtebaulichen Ordnung und Sicherung von Freiraumqualitäten Flächen für Stellplätze und Garagen nur innerhalb der als Stellplätze (St/Ga) festgesetzten Bereiche - mit einem Abstand von circa 6,0 m zur Marienburger Straße, in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb von Tiefgaragen zulässig sein. Dabei sind Tiefgaragen nur innerhalb der als Tiefgarage (TG) festgesetzten Bereiche sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Festgesetzte Baumstandorte

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde von den als zu erhalten festgesetzten Gehölzen ein Baum im hinteren südlichen Teil des Änderungsbereiches auch weiter planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus setzte der Bebauungsplan Bäume beziehungsweise Gehölze fest, die teilweise heute nicht mehr vorhanden sind. Auf der Grundlage einer aktuell durchgeführten Vermessung und einer anschließenden Baumbewertung wurde die Mehrzahl der Bäume als nur bedingt erhaltenswert bewertet, unter anderem weil sie derzeit schon einen Pilzbefall aufweisen. Diese Bäume unterliegen weiter der Baumschutzsatzung. Eine vorhandene Magnolie, die innerhalb der überbaubaren Fläche liegt, soll versetzt werden. Die zuvor erwähnte Platane, die sich aufgrund ihres Alters von circa 80 bis 90 Jahren zu einem großen Solitärbaum entwickelt hat, liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist insofern nicht dargestellt beziehungsweise festgesetzt. Die geplante überbaubare Fläche berücksichtigt diesen Baum und ragt nicht in den Kronenbereich.

Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen zu Einfriedungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben von der 2. Änderung unberührt. Für den Änderungsbereich werden für mögliche Dachformen die örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung ergänzt, um neben der erforderlichen denkmalrechtlichen Erlaubnis eine der Umgebung angemessene Bebauung zu sichern.

7. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Das Änderungsgebiet wurde in den vergangenen Jahrzehnten als Hausgarten genutzt und weist Rasenfläche, bepflanzte Beete und teilweise erhaltenswerte Bäume auf.

Gemäß § 13 BauGB wird von einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Absatz 2 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Für den Änderungsbereich wurde der Baumbestand kartiert und gutachterlich bewertet. Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln fallen und durch ein Gebäude überplant werden, sind entsprechend der Baumschutzsatzung auszugleichen. Eine im rechtskräftigen Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzte Magnolie, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ihren Standort hat, soll versetzt werden.

8. Planverwirklichung

Die Planungskosten werden - über einen städtebaulichen Vertrag gesichert - vom Anlassgeber für die Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.11.2010 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf 68409/06 –Arbeitstitel: Robert-Heuser-Straße in Köln-Marienburg, 2. Änderung– gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit dieser Begründung öffentlich auszulegen.

Köln, den

Vorsitzender