

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 68400/04; Arbeitstitel: "Erweiterung Lindenallee 53" in Köln-Marienburg

1. Anlass und Ziel der Planung

Die vorhandene Bebauung der Grundstücke Lindenallee 49 und 53 besteht aus drei Gebäuden: Einer denkmalgeschützten Villa (Nummer 53) entlang der Straße und einem Bürogebäude im hinteren Garten (Nummer 53 a). Im hinteren Grundstücksbereich besteht ein weiteres eingeschossiges Wohnhaus mit Satteldach (Nummer 49).

Die Villa ist denkmalgeschützt und wird als Wohnhaus genutzt. Der Grundstückseigentümer beider Grundstücke beabsichtigt die Errichtung eines dringend benötigten Erweiterungsbaus für Zwecke der Büronutzung.

Hierzu soll das vorhandene Wohnhaus abgebrochen und durch ein Wohn- und Bürogebäude mit maximal zwei Vollgeschossen ersetzt werden. Die Länge soll 50 Meter nicht überschreiten. Mit dem bestehenden Bürogebäude soll es durch einen überdachten Weg verbunden werden. In seinem östlichen Bereich sind 1. OG und Staffelgeschoss für eine Wohnnutzung vorgesehen. Die übrigen Bereiche sind als ergänzende Büroflächen der Heubeck AG vorgesehen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, aus dem oben dargelegten Grund, unter Beachtung der nachbarschaftlichen Belange, auf der von der Straße nicht einsehbaren hinteren Grundstücksfläche eine nicht störende gewerbliche Nutzung (Büronutzung) zu ermöglichen, deren Dichte die Kennzahlen der Umgebung nicht überschreiten soll. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Bauvorhabens soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich über die Flurstücke 4926/317, 1283, 5659/320, 6631/320, 6330/308, 6332/308, 600, 320/1 und 563. Es umgreift damit L-förmig das Grundstück Lindenallee 51 und schließt die vorhandene 3,0 m breite Zufahrt zum Grundstück Lindenallee 49 mit ein. Westlich und östlich schließt sich Wohnbebauung an: Auf der nördlichen Seite wird das Plangebiet durch die Lindenallee begrenzt; südlich liegen die mit Ausnahme der Feuerwache nicht bebauten Flächen des Grüngürtels.

Die Fläche des Plangebiets beträgt rund 9 400 m².

2.2 Vorhandene Bebauung

Sowohl die denkmalgeschützte Villa Lindenallee 53 wie auch das bestehende Bürogebäude Lindenallee 53 a bleiben von den geplanten Maßnahmen unberührt. Das leerstehende eingeschossige Wohnhaus mit Satteldach (Lindenallee 49) soll abgebrochen werden. Zwischen den zu erhaltenden Gebäuden liegt eine intensiv begrünte Tiefgarage mit Wasserflächen.

2.3 Stellplätze

Die im Zusammenhang mit dem Bürogebäude 1980 errichtete Tiefgarage wird ohne Störung des Gartenbereichs unmittelbar von der Lindenallee erschlossen und weist 32 Stellplätze auf. Die an der Villa vorbeiführende Zufahrt dient lediglich der Vorfahrt und weist sechs weitere Stellplätze auf.

Der Neubau erhält eine Tiefgarage mit sechs Stellplätzen, die durch zwei oberirdische Stellplätze ergänzt werden. In der Summe sind insgesamt 46 Stellplätze vorgesehen, von denen 38 Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen sind. Die Stellplatzversorgung ist hierdurch sichergestellt.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Lindenallee erschlossen. Überörtliche Verkehrsanbindungen bestehen über die Militärringstraße und die Bonner Straße zum Kreisverkehr "Bonner Verteiler" mit Anschluss an die Autobahnen A 555 und A 4.

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser und Strom kann auch für die geplante Bebauung aus den vorhandenen Leitungen in der Lindenallee erfolgen.

Der vorhandene Mischwasserkanal in der Lindenallee kann das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser aufnehmen.

2.5 ÖPNV

Der öffentliche Personen-Nahverkehr erschließt das Plangebiet über zwei Buslinien in Nord-Süd-Richtung. Die Haltestelle der Linie 132 an der Bonner Straße liegt etwa 300 m, die der Linie 106 an der Leyboldstraße etwa 500 m entfernt.

2.6 Natur und Landschaft

Das Grundstück Lindenallee 49 zeigt einen erheblichen Baumbestand, der zum größten Teil nicht kontrollierten Ursprungs ist. Da auch der direkt anschließende Grüngürtel einen dichten Bewuchs aufweist, soll für die geplante Bebauung und deren Belichtung eine begrenzte Auslichtung des Bestands innerhalb des Plangebiets vorgenommen werden. Die Festlegung des Baufensters ist so gewählt, dass die schützenswerten Bäume dauerhaft erhalten bleiben.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Weiterhin ist zwischen dem Plangebiet und der durch Kfz-Verkehr belasteten Militärringstraße eine circa 90 m breite öffentliche Grünfläche vorhanden und festgeschrieben. Eine FNP-Änderung ist nicht erforderlich.

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Landschaftsplanes.

3.3 Bestehender Bebauungsplan

Für das Grundstück besteht seit dem 02.07.1993 der rechtskräftige Bebauungsplan 68400/03.

Dieser setzt für den Bereich des Plangebiets allgemeines Wohnen (WA) und für das bereits bebaute Grundstück Lindenallee 53 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 fest.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster im Bereich der Tiefgarage stellt aufgrund der potenziellen Probleme der Statik und der Absicht, die intensive Begrünung zu erhalten, keine Option einer Erweiterung dar und soll aufgegeben werden.

Die für das Grundstück Lindenallee 49 festgelegte GRZ von 0,1 und die GFZ von 0,2 sind sowohl dem Umriss des bestehenden kleinen Einfamilienhauses geschuldet, wie auch dessen Nähe zum angrenzenden nicht bebauten Park von Lindenallee 47. Im unmittelbaren nördlichen Anschluss an das Plangebiet weist der Bebauungsplan hingegen eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 aus.

4. Städtebauliches Konzept

Das architektonische Konzept ist als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Bestandteil (deckungsgleich) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die ausgewiesenen Gebäudekörper liegen innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Die denkmalgeschützte Villa Lindenallee 53 an der Lindenallee bleibt einer Wohnnutzung vorbehalten. Das bestehende Gebäude Lindenallee 53 a im hinteren Bereich des Grundstücks mit einer BGF von etwa 1 320 m² bleibt unverändert als Bürogebäude erhalten. Das geplante Gebäude im hinteren Bereich des Grundstücks Lindenallee 49 mit einer BGF von etwa 1 180 m² ist als Wohn- und Bürogebäude konzipiert. Innerhalb des Baukörpers und des östlichen Baukörpers werden damit die benötigten Flächen für die Heubeck AG ermöglicht. Die restlichen Flächen und insbesondere das Staffelgeschoss werden als Wohnbereiche konzipiert. Das zweite Obergeschoss tritt an allen Seiten mit 1,4 m bis 5,0 m deutlich gegenüber den Fassaden der darunterliegenden Geschosse zurück. Der Neubau ist durch einen erdgeschossigen und lediglich überdachten Verbindungsgang an das bestehende Bürogebäude angeschlossen. Die Positionierung des Neubaus geschieht weitestgehend unter Berücksichtigung des Baumbestands auf der vorhandenen Lichtung des Grundstücks.

5. Begründung der Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Festsetzungen nicht zwingend an die Baugebietsausweisungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. Für das Vorhaben soll ein "Wohn- und Bürogebäude" festgesetzt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die bereits bebauten Grundstücke Lindenallee 53 und 53 a sieht der Bebauungsplan eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 vor. Das im bestehenden Bebauungsplan zusätzlich eingezeichnete Baufenster im Bereich der Tiefgarage soll nicht realisiert werden und soll zugunsten einer höheren baulichen Nutzung des Grundstücks Lindenallee 49 aufgegeben werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient somit auch dazu, die 1980 realisierte Bebauung in die städtebauliche Planung zu übernehmen und das Maß der baulichen Nutzung der betroffenen Grundstücke auszugleichen.

In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan, zum Abgleich mit den Festlegungen der Umgebung und die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete unterschreitend, werden eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Zahl unterstützt das Ziel des geltenden Bebauungsplanes, den Charakter Marienburgs als Quartier freistehender Villen inmitten großzügig bemessener Gärten dauerhaft zu festigen.

5.2.2 Tabelle

Gebäude	m ² BGF EG	m ² BGF OG	m ² BGF EG + OG
denkmalgeschütztes Wohnhaus	295	252	547
bestehendes Bürogebäude	657	657	1 314
geplantes Wohn- und Bürogebäude	598	582	1 180
Summen	1 550	1 491	3 041

Grundstücksfläche: 9 684 m²

GRZ: 1 550 : 9 684 = 0,16 < 0,20

GRZ: 3 041 : 9 684 = 0,32 < 0,40

5.2.3 Maximale Anzahl Vollgeschosse / maximale Gebäudehöhe

Das städtebaulich-architektonische Konzept eines in der Höhe abgestuften Erweiterungsbaus wird durch die Aussagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkretisiert. Das geplante Gebäude soll zwei Vollgeschosse erhalten. Dachflächen vom Erd- und ersten Obergeschoss sollen als Terrassenflächen ausgebildet werden. Die maximale Höhe der Baukörper über dem Geländebezugspunkt beträgt für den Hauptbaukörper 7,5 m und für das zurückspringende Staffelgeschoss 11,5 m.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen bilden das geplante architektonische Konzept ab und sichern durch die darin beschriebenen Einschnitte, Vorsprünge und Terrassierungen die angestrebte Differenzierung der Gebäudemasse.

5.4 Erschließung

5.4.1 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Lindenallee an das übergeordnete Straßennetz verkehrlich angebunden.

Um den Verkehr weitestgehend aus dem rückwärtigen Gartenbereich herauszuhalten, sollen sechs unterirdische und zwei oberirdische Stellplätze für die geplante Nutzung (Wohn- und Bürogebäude) entstehen. Die Zufahrt zur Lindenallee 49 dient somit der Vorfahrt von Rettungsfahrzeugen, Taxis, Besuchern sowie dem Erreichen der geplanten Tiefgarage.

Die anfängliche Idee einer unterirdischen Anbindung der einzelnen Tiefgaragenbereiche wurde nicht weiter verfolgt, da diese mit den Wurzelräumen geschützter Bäume (Kronendurchmesser 25 m) sowie haustechnischen Installationen kollidieren würde, deren Verlegung einen erheblichen Aufwand bedeuten würde.

5.4.2 Versorgung und technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom kann aus den vorhandenen Leitungen der Lindenallee erfolgen.

In der Lindenallee befindet sich ein Mischwasserkanal, der nach Angaben der Stadtentwässerungsbetriebe die Gesamtmenge an Wasser aufnehmen kann. Aufgrund der Forderung nach weitestgehendem Erhalt der in großer Zahl vorhandenen schützenswerten Bäume wird eine Befreiung von der Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) erteilt.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche Lindenallee. Inwieweit gegebenenfalls Fahrrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger erforderlich werden, oder Müllsammelbehälter an zentraler Stelle aufgestellt werden sollen, wird im Weiteren noch geprüft und ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

5.5 Freiflächen

Das Plangebiet ist geprägt durch einen gärtnerisch hochwertig gestalteten parkartigen Garten im Bereich Lindenallee 53 und 53 a. Der Garten von Lindenallee 49 zeigt einen dichten Baumbestand an der Peripherie mit einer Rasenfläche im Zentrum, die relativ wenig Licht erhält. Ziel des architektonischen Konzepts, das auch den Außenraum umfasst, ist es, das Gebäude im Zentrum des Grundstücks zu positionieren, um den größten Teil der Bäume erhalten zu können. Entfernt werden hauptsächlich Nadelbäume entlang der Grenze, um die Belichtung zu verbessern sowie einige wenige Laubbäume im Bereich des Baufensters. Hinsichtlich der Freiflächen verfolgt der vorhabenbezogene Bebauungsplan das Ziel der Sicherung diverser Großbäume und die Fortführung des Parkkonzepts des Grundstücks Lindenallee 53.

5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-/Vogelschutzgebiete). Da die Planung der Nachverdichtung und Innenentwicklung dient, seine zulässige zu versiegelnde Fläche deutlich unterhalb von 20 000 m² liegt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt. Das bedeutet, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Ferner gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als erfolgt. Eine Ausgleichspflicht besteht somit nicht. Die durch die Baumaßnahme zu fällenden Bäume werden durch die Regelungen der Baumschutzsatzung ausgeglichen.

Durch den verbleibenden Baumbestand entlang der Grenze, eine ergänzende Pflanzung von Hecken und Sträuchern sowie des dichten Baumbestands im Grüngürtel wird der durchgängige Sichtschutz zur Militärringstraße erhalten.

Die Versiegelung des Plangebiets wird weitest möglich reduziert durch die bereits vorhandene intensive Begrünung der Tiefgarage. Weitere geplante befestigte Flächen werden versickerungsoffen ausgebildet. Die durch die Baumaßnahme zu fällenden Bäume werden im Rahmen der Regelungen der Baumschutzsatzung ausgeglichen.

5.7 Lärm und Lärmschutz

Unabhängig von bisher erfolgten Untersuchungen über die Einwirkungen des Verkehrslärms der Militärringstraße auf das in direkter Nachbarschaft befindliche Gelände "Deutscher Städtetag" ist für das Plangebiet eine Lärmschutzprüfung vorgenommen worden (siehe 6.1).

An den Südfassaden ist daher die Kennzeichnung mit dem Lärmpegel IV erforderlich. Im übrigen Geltungsbereich gilt der Lärmpegel III.

6. Umweltuntersuchung

6.1 Lärmschutzprüfung

Zur Beurteilung des Vorhabens hinsichtlich der Belastungen durch Verkehr ist eine schalltechnische Untersuchung angestellt worden. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

"Für den Bebauungsplan mit dem Arbeitstitel "Erweiterung Lindenallee 49" wurde die Geräuschsituation innerhalb des Plangebietes sowie die Auswirkung der Planung auf die Bestandsbebauung rechnerisch untersucht.

Wie die Ergebnisse zeigen, werden durch die Immissionspegel des Straßenverkehrs die Orientierungswerte für WA-Gebiete insbesondere an den der Militärringstraße zugewandten Fassaden des geplanten Neubaus sowie des Bestandsgebäudes (Haus 53 a) überschritten. An den Südfassaden ist daher die Kennzeichnung mit dem Lärmpegel IV erforderlich. Aufgrund der ebenfalls hohen Nachtpegel (unter anderem durch die Geräusche des Flugverkehrs) wird empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten.

Die Nutzung der Tiefgaragen auf dem Gelände des Plangebietes führt zu keinen unzulässigen Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung."

6.2 Artenschutzprüfung

Zur Konfliktermittlung des Vorhabens ist im April 2010 durch das Kölner Büro für Faunistik eine Artenschutzprüfung vorgenommen worden. Die Prüfung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

"Mit dem geplanten Vorhaben gehen unterschiedliche Auswirkungen auf die Natur einher, die auch aus Sicht des Artenschutzes von Bedeutung sein können. Hierzu zählen Wirkfaktoren wie die Inanspruchnahme von Lebensstätten in bestehenden Gebäuden oder in Form von Gebüsch und Laub- und Nadelbäumen. In Anbetracht der intensiven Vorwirkungen durch die bestehende Nutzung sind Störungen nur von geringer Bedeutung.

Bei Berücksichtigung der genannten Wirkfaktoren kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit einiger potenziell im Untersuchungsgebiet auftretender Arten durch das Vorhaben von vorne herein ausgeschlossen werden. Dies betrifft insgesamt sechs wildlebende Vogelarten, die keine potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Gebiet vorfinden. Bei diesen Arten kann eine unmittelbare Betroffenheit von Individuen oder ihren Entwicklungsstadien ausgeschlossen werden.

Für die artenschutzrechtlich relevanten und potenziell betroffenen Arten werden geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen, mit denen artenschutzrechtliche Betroffenheiten vermieden oder reduziert werden können. Sie bestehen aus einer zeitlichen Beschränkung der Flächeninanspruchnahme, der Begrenzung bau- und anlagebedingter Flächenbeanspruchungen und der Reduzierung von baubedingten Licht- und Lärmemissionen.

Diejenigen Arten, die potenziell Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätten verlieren, können allesamt ins Umfeld ausweichen, so dass die ökologische Funktion der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewahrt wird. Es werden dennoch funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die den betroffenen Arten zu Gute kommen. Diese sind die Schaffung von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und von Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter (Vögel). Auf diese Weise kann ein Verlust von Quartieren und festen Neststandorten (zum Beispiel Gebäudenischen) kompensiert werden.

Da die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten sich auf den Verbotstatbestand des § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) beschränken und in keinem Fall dazu führen, dass die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang für diese Arten in Frage gestellt ist, sind die Voraussetzungen des § 44 Absatz 5 BNatSchG erfüllt. Zusammenfassend und unter Beachtung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kommt vorliegender Fachbeitrag daher zu dem Schluss, dass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht nach den Vorgaben des § 44 Absatz 1 in Verbindung mit § 44 Absatz 5 BNatSchG zulässig ist."

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.03.2011 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 68400/04 gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB mit dieser Begründung öffentlich auszulegen.

Köln, den

Vorsitzender