

## **Erläuterung**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf;**

**Arbeitstitel: Lindenallee in Köln-Marienburg**

---

### **Anlass der Planung:**

Ziel der Planung ist es, in Köln-Marienburg an der Lindenallee nach dem geplanten Abbruch des Gebäudes des Deutschen Städtetages planungsrechtlich eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung zu ermöglichen. Die vorhandenen Grünstrukturen insbesondere im Bereich der Militärringstraße sollen möglichst umfassend erhalten bleiben.

### **Abgrenzung des Plangebietes:**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstreckt sich über die Flurstücke 293/1, 293/2, teilweise 5401/293, 5402/293, 5404/293, 5405/293, 5406/293, 5406/293, 5407/293, 5408/293, 5409/293, 5429/293. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha.

Nördlich und südlich erstrecken sich vorhandene Wohngebiete. Westlich wird das Plangebiet durch die Lindenallee und östlich durch die Militärringstraße begrenzt. Das bestehende Gebäude Lindenallee 11 soll erhalten bleiben und wird in die bauliche Konzeption des Grundstücks integriert.

### **Erschließung:**

Das Plangebiet an der Lindenallee 11 - 19 ist verkehrlich über die Lindenallee erschlossen. Eine überörtliche Verkehrsanbindung besteht über die Lindenallee und die Leyboldstraße an die Militärringstraße (B 51) sowohl nach Nordosten an die Rheinuferstraße (B 9) sowie nach Südwesten an den Südkreisel und die Autobahnen A 555 und A 4.

### **Flächennutzungsplan (FNP):**

Der vorhandene FNP stellt für den Bereich des Plangebietes überwiegend Wohnbaufläche dar. Entlang der Militärringstraße ist eine Grünfläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit aus dem vorhandenen FNP entwickelt werden. Eine FNP-Änderung ist demnach nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan:**

Für das Grundstück besteht der seit Februar 1969 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68409/02. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde entlang der Lindenallee für einen vorderen Bereich mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 und für einen hinteren Bereich mit einer GFZ von 0,4 festgesetzt. Zusätzlich wurde im Plan eine 20 m tiefe Anbauverbotszone parallel zur Militärringstraße definiert.

## **Städtebauliches Konzept:**

Im vorderen Grundstücksbereich werden dichtere Strukturen vorgesehen. Diese nehmen zur Lindenallee die Bauflucht der vorhandenen Gebäude auf. Im rückwärtigen Grundstücksbereich werden die Baustrukturen in Einzelbaukörper zur Militärringstraße hin aufgelöst.

Die Neubauten nehmen auch bezüglich des Materials Ziegel Bezug zu den vorhandenen Villenarchitektur der Umgebung auf. Mit der Farbigkeit und der Schichtung der Geschosse hebt sich die geplante Baustruktur wiederum von den umgebenden Strukturen ab und setzt neue Akzente. Die Ziegel aus langen Formaten bindet das geplante Quartier optisch zusammen und lässt es gleichzeitig als eine bauliche Einheit erkennen.

Bei den entstehenden Gebäuden handelt es sich um Wohnnutzung, lediglich die auf dem Grundstück stehende Villa Langen wird weiterhin einer Büronutzung dienen. Es sollen ca. 70 Wohneinheiten (WE) entstehen, die zusammen eine Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 11 000 m<sup>2</sup> aufweisen. Das Spektrum der Wohnungsgrundrisse von Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen wird unterschiedlichen Bedürfnissen und Generationen gerecht.

Die geplanten Gebäude variieren in ihrer Geschossigkeit zwischen drei und vier Vollgeschossen. Die geplanten Gebäudehöhen an der Lindenallee orientieren sich an den angrenzenden Bestandsgebäudehöhen. Da das Gelände des Plangebietes von der Lindenallee zur Militärringstraße hin abfällt, orientieren sich die geplanten teilweise viergeschossigen Gebäude im rückwärtigen Bereich ebenfalls an den Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung.

Die Neubauten an der Militärringstraße schirmen sich mit ihrem Baukörper und den fassadenhohen Lärmschutzwänden gegenüber der stark befahrenen Straße ab und schaffen somit die notwendige Beruhigung des dahinterliegenden Wohnquartiers. Das Dach der Bestandsvilla (Villa Langen) wird rekonstruiert und neu gestaltet.

## **Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung "Wohnen" festgesetzt. Es soll eine GFZ von 0,4 festgesetzt werden. Durch die geplante Tiefgarage wird die Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) voraussichtlich nicht vollständig ausgeschöpft. Eine Prüfung und Konkretisierung dieses Sachverhalts erfolgt im weiteren Verfahren.

Da es sich in Marienburg um einen sehr beliebten Wohnstandort handelt, wird durch die Planung dem Wunsch nach weiterem Wohnraum in größerem Umfang Rechnung getragen. Bezüglich der weiteren Verdichtung werden Grenzen für das Maß der baulichen Nutzung festgelegt.

## **Innere Erschließung:**

Das Plangebiet ist über die Lindenallee an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die erforderlichen Stellplätze des geplanten Geschosswohnungsbaus werden auf den Grundstücksflächen vorgesehen. Es ist hierfür im Bereich des Plangebietes eine Tiefgarage geplant. Die Einfahrt erfolgt von der Lindenallee. Eine Anbindung an die Militärringstraße ist nicht vorgesehen.

Ein Ziel des Entwurfes ist es ein weitgehend verkehrsfreies Wohnquartier zu schaffen. Alle Treppenhäuser sind an die Tiefgarage angeschlossen. Der gesamte Stellplatzverkehr der Neubebauung wird in die Tiefgarage verlegt. Oberirdisch wird die Anfahrt an die Häuser nur für Rettungsdienste, Müllabfuhr, Umzugswagen, etc. gesichert. Es gibt des Weiteren einen Besucherparkplatz, der sich am Eingang des Quartiers befindet.

### **Freiflächen:**

Das Grundstück ist geprägt durch vorhandene Baumstandorte und Grünstrukturen insbesondere im Bereich der Militärringstraße. Für die überplanten Bäume wird entsprechend der Vorgaben der Baumschutzsatzung ein Ausgleich zu schaffen sein. Es ist jedoch geplant, die vorhandenen Grünstrukturen möglichst umfassend zu erhalten. Durch den in die Tiefgarage verlegten Verkehr erhält das Wohnquartier einen gehobenen Aufenthaltscharakter für die Bewohner. Es wird auf die Parzellierung des Geländes durch Hecken und Zäune verzichtet.

Große Beachtung richtet sich auf die Erhaltung vieler Bestandsbäume, denn damit wird garantiert, dass dem Grundstück weiterhin sein parkähnlicher Charakter erhalten bleibt.

### **Umweltbericht:**

Für das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan –Arbeitstitel: Lindenallee in Köln-Marienburg– wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB, der Teil der Begründung ist, dargestellt. Da es sich durch die Militärringstraße um einen mit Lärm vorbelasteten Standort handelt, sind die Lärmauswirkungen und die erforderlichen aktiven und gegebenenfalls passiven Lärmschutzmaßnahmen festzulegen. Eine gutachterliche Untersuchung zum Thema Lärm ist notwendig.

Im Rahmen der Klärung des Untersuchungsumfangs (Scoping) wird zudem geprüft, ob weiterer gutachterlicher Untersuchungsbedarf im Verfahren besteht.

### **Planverwirklichung:**

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.