

Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Vorentwurf;
Arbeitstitel: Erweiterung Lindenallee 53 in Köln-Marienburg**

1. Anlass der Planung

Im Jahre 1983 bezog das Büro Dr. Heubeck den heutigen Stammsitz in Köln-Marienburg, Lindenallee 53. Da der Stammsitz in der Lindenallee nicht ausgereicht hat alle Mitarbeiter dort unterzubringen, sind vorübergehend Büroräume am Rheinufer angemietet worden.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung soll es sein, beide Büroteile auf dem Stammsitz in der Lindenallee zusammenzuführen. Um eine allgemeine Vorbildwirkung für diesen Bereich der Marienburg zu vermeiden, ist eine maßgeschneiderte, vorhabenbezogene Lösung im Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beabsichtigt, die an die vorhandenen und planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten in der Umgebung anknüpft.

Mit diesem Ziel hat Herr Prof. Dr. Klaus Heubeck einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Schreiben vom 28.04.2008 gestellt.

2. Städtebauliche Erforderlichkeit

Der gültige Bebauungsplan Nr. 68400/03 der Stadt Köln (siehe Anlage 4), ortsüblich bekannt gemacht am 02.07.1993, trifft für die Grundstücke Lindenallee 53, 53b und 49 die Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet (WA), zwei Vollgeschosse (II), Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 bzw. 0,1, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4 bzw. 0,2 sowie eine offene Bauweise. Das an der Lindenallee befindliche Baudenkmal Lindenallee 53, das rückwärtige zweigeschossige Bürogebäude Lindenallee 53b sowie das weitere rückwärtige eingeschossige Gebäude Lindenallee 49 sind in dem Bebauungsplan mit Baugrenzen festgesetzt; zwischen dem Baudenkmal Lindenallee 53 und dem zweigeschossigen Bürogebäude Lindenallee 53b ist darüber hinaus ein weiteres Baufenster vorgesehen, das jedoch nicht bebaut ist.

Um das beabsichtigte Büro- und Wohngebäude zu ermöglichen und das bestehende Bürogebäude planungsrechtlich abzusichern, ist es notwendig, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung neben dem Wohnen auch Bürogebäude für zulässig zu erklären. Ferner ist es erforderlich, das bestehende Baufenster auf dem Flurstück 600 zu erweitern und die für dieses Grundstück bislang geltende GRZ von 0,1 und GFZ von 0,2 auf eine GRZ von 0,22 sowie eine GFZ von 0,4 behutsam zu erhöhen, wie dies der Bebauungsplan auch für das übrige Grundstück und die Umgebung bereits vorsieht. Ein kleineres Bestandsgebäude soll abgebrochen und auf ein noch nicht ausgenutztes Bau-
feld verzichtet werden.

3. Beschreibung des Vorhabens

3. a Gestaltung

Marienburg ist geprägt durch eine homogene Bebauung aus freistehenden Villen aus der Zeit von 1890 bis über die Mitte der 30er-Jahre hinaus. Entsprechend der architektonischen Haltung zu ihrer Entstehungszeit sind selbst die größeren unter ihnen vielgestaltig gegliedert. Die Kompositionen aus Hauptbaukörpern, Nebengebäuden, Gartenhäusern und der sich darüber entfaltenden

Dachlandschaft erzeugen so eine abwechslungsreiche und die tatsächlichen Baumassen überspielende Tektonik.

Der Entwurf zielt auf eine moderne Interpretation dieses Gestaltungsmusters:

Ein Gefüge meist zweigeschossiger, offener oder geschlossener Kuben, rhythmisiert durch Einschnitte, eingeschobene Höfe und eingeschossige Anbauten. Diese Baukörper übergreifend ist ein Staffelgeschoss vorgesehen mit großzügig bemessenen Dachterrassen.

So gelingt es, das nicht unerhebliche Gebäudevolumen zu portionieren und dem nahen Betrachter jeweils nur Teilstücke in den Blick zu stellen. Es versteht sich bei diesem Ansatz von selbst, dass der als Erweiterung konzipierte Neubau zum Altbau auf Distanz gehen muss. Beide Häuser sind nur über einen gläsernen Steg miteinander verbunden – vor allem aber durch die imposante Scharlacheiche (*quercus coccinea*) mit ihren 28 Metern Kronendurchmesser deutlich voneinander getrennt.

Die vorliegende Planungsstudie, bestehend aus Arbeitsmodell, Isometrie und schematischen Grundrissen kann - und soll - zunächst nur eine gewollt abstrakte Vorstellung dieses skulpturalen Ansatzes vermitteln. Die Entwicklung der Fassaden und Materialkombinationen bedarf einer intensiven Auseinandersetzung und sollte erfolgen, sobald die städtebauliche Akzeptanz abzusehen ist.

3. b Funktion

Der Neubau bietet Platz für die dringend benötigten Erweiterungsflächen der Heubeck AG für Büros, Besprechung und Bibliothek. Ungeachtet dieser Kernnutzung sollen die Grundrisse über Eigenschaften verfügen, die einer späteren Umwandlung in Wohnungen nicht entgegenstehen.

Die vom Eigentümer bereits im Altbau praktizierte stimmungsintensive Ergänzung der Arbeitswelt durch die Präsentation von Malerei und Skulptur soll auch im Neubau – und insbesondere im parkartigen Garten – fortgesetzt werden. So sollen abwechslungsreiche Foyerflächen geschaffen werden mit Blickachsen in der Vertikalen und Horizontalen.