

Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58480/03;

Arbeitstitel: Widdersdorf Süd (neu) in Köln-Widdersdorf, 1. Änderung Tillmannsdörfchen

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Bereich des reinen Wohngebiets 2 (WR 2) "Tillmannsviertel" sollen mehr freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen werden als bisher. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind an dieser Stelle neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser vorgesehen. Ziel ist es, der Nachfrage nach Einzelhäusern auch mit kleineren Grundstücken nachzukommen. Im Bereich des Tillmannsviertels wurde daher im Rahmen einer abgestimmten Planung mehrerer Architekten ein Konzept für ein Gebäudeensemble entwickelt, welches unter Zugrundelegung des Einzelhauskonzeptes weitgehend die bisherigen Festsetzungen einhält. Eine zweite Änderung betrifft den Bereich des allgemeinen Wohngebiets 1.5 (WA 1.5). Um das innovative Konzept des Architekten, das ein zu drei Seiten zurückspringendes Dachgeschoss und zwei seitliche Erker beinhaltet, umsetzen zu können, sollen die Plangeometrie und die Geschossigkeit geändert werden. Da die geänderten Entwurfskonzepte die Ziele des Bebauungsplans deutlich unterstreichen und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

2. Abgrenzung und Ausdehnung des Änderungsbereichs

Im Plangebiet des Bebauungsplans "Widdersdorf Süd (neu)" liegt der Änderungsbereich nördlich der Haupteinfahrtsstraße, östlich der Sportfläche und westlich der Verlängerung der Straße Zum Neuen Kreuz im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1.5 und im reinen Wohngebiet WR 2. Die Fläche im Bereich des WA 1.5 beträgt von 1 913 m² und die Fläche im Bereich des WR 2 ca. 12 493 m².

3. Begründung der Planinhalte

Durch die Änderung der Plangeometrie im allgemeinen Wohngebiet 1.5 (WA 1.5) konnte das Entwurfskonzept optimiert werden.

Das Baufenster wurde in zwei Bereiche geteilt und die seitlichen Baugrenzen als Baulinien ausgewiesen. Die dadurch bedingte Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden wird als Stärkung der entlang der Haupteinfahrt geplanten städtebaulichen Raumkante verstanden. Um diese Wirkung durch die Architektur zu unterstreichen, wurden die auf drei Seiten zurückspringenden Dachgeschosse an den den Gebäuden zugewandten Seiten fassadenbündig ausgebildet. Zur Sicherung dieses Entwurfs wurde die Geschossigkeit auf IV Vollgeschosse erhöht und die Dachgeschossrücksprünge mittels Baulinien festgesetzt. Die Nutzflächen der Dachgeschosse haben sich gegenüber der vorher zulässigen III-Geschossigkeit mit Staffelgeschoss nur geringfügig verändert. Zur Vermeidung eines Staffelgeschosses und einer dadurch verbundenen größeren Höhenentwicklung als bisher zulässig, wird für den Bereich der IV-Geschossigkeit eine maximale Gebäudehöhe von 15 m über der Höhenlage der Straßenachse bei Mischverkehrsflächen bzw. der Fahrbahnachse, welche dem Hauseingang am nächsten liegt, festgesetzt.

Die besondere Situation des Entwurfs mit dem seitlich liegenden Erker wurde mit einer eigenen Baulinie und zwingenden Höhenangaben festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die Wirkung einer schmalen Gebäudefuge zu erzielen. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bleiben durch diese Änderungen unberührt.

Die Festsetzung der Bauweise mit MFH (Mehrfamilienhaus) entfällt. Die geplante Architektur stellt eine Mischung aus verschiedenen auch kombinierbaren Wohnungstypen dar. Diese können sowohl teilweise als Stadthäuser, also Wohnungen, die nur horizontal getrennt sind, als auch als vertikal gestapelte Wohnungen interpretiert werden. Wegen dieser Zwischenform wird auf eine Festsetzung von MFH verzichtet. Mit der neuen Konzeption werden geringfügig weniger Wohneinheiten (WE) umgesetzt, als ursprünglich vorgesehen. Bisher waren etwa 27 WE geplant, nunmehr sind es 24. Die städtebaulichen Raumkanten im Bereich des WA 1 werden dadurch nicht verändert.

Die Änderung im Bereich des WR 2 beinhaltet die Änderung der Plangeometrie und der städtebaulichen Dichte des Bereichs. Für den zentralen Bereich des WR 2 "Tillmannsviertel" wurde im Rahmen einer Zusammenarbeit mehrerer Architekten ein Bebauungskonzept erarbeitet. In diesem Konzept wurde eine abgestimmte Architektursprache entwickelt, die sich weitestgehend an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hält. Es wurden mehrere Gebäudetypen entworfen, die zum einen verschiedene Nutzergruppen ansprechen und zum anderen durch gezielte Platzierung dieser Typen die städtebauliche Figur betonen.

Durch die Änderung der Plangeometrie konnte das Entwurfkonzept optimiert werden. Der Straßenanger, der bisher in nordsüdliche Richtung ausgerichtet war, liegt nun um 90 Grad gedreht in Ost-West-Richtung. Um den Blockinnenbereich besser zu nutzen und zu erschließen, ist der Anger vergrößert worden. Bisher waren neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser geplant, die weniger Erschließungsraum benötigen. Durch die Vergrößerung soll nun ein großzügiger öffentlicher Bereich entstehen, der einerseits dem Parken dient und andererseits Raum für Aktivitäten der Anwohner bereithält. Die bisher festgesetzte Verkehrsfläche beträgt ca. 760 m², durch die Änderung soll eine Fläche von 1 300 m² vorgehalten werden.

Die Bauweise soll im Sinne einer lockeren Gebäudestellung und einer geringeren Dichte geändert werden. Hierfür sollen nur Einzelhäuser festgesetzt werden. Bisher sind in diesem Bereich neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser zulässig. Die GRZ soll analog hierzu in allen Bereichen auf 0,3 und die GFZ auf 0,6 festgelegt werden. Im nordwestlichen Teil des Änderungsbereichs sind derzeit eine Bauweise mit Hausgruppen und eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Um die geringere Dichte zu sichern, wird für diesen Bereich eine Wohneinheit pro Gebäude festgesetzt. Im bisherigen Bebauungsplan waren hier für Einzelhäuser zwei Wohneinheiten möglich. Diese Beschränkung ist erforderlich, da die Grundstücke für Einzelhäuser mit ca. 300 m² - 400 m² eher kleiner sind und somit eine Verdichtung etwa mit Einliegerwohnungen ungünstiger als bei großen Grundstücken wäre.

Im nunmehr beabsichtigten Entwurf sollen 31 WE realisiert werden. Im bisher dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Entwurf waren 37 WE in Doppelhäusern und Hausgruppen sowie in einem Einzelhaus möglich.

Durch die Reduzierung der Geschossfläche bei gleichzeitig geringerer überbaubarer Fläche und Steigerung der Verkehrsfläche verringert sich die zu versiegelnde Fläche von ca. 6 520 m² auf 6 390 m². Damit erhöht sich der Freiflächenanteil und reduziert sich die Anzahl der WE. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsmengengerüst oder auf die verschiedenen Aspekte der Umwelt können daher ausgeschlossen werden.

Eine weitere Änderung bezieht sich auf die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Entwurfskonzept der Architekten lehnt sich in Teilen an die Architektur der 30er Jahre an, die unter anderem als Merkmal Klinkerfassaden und Walmdächer beinhaltete. Klinker ist bereits im Bebauungsplan im Sinne der rheinischen Architektur als Festsetzung verankert. Das Walmdach soll nur für bestimmte Teile des Änderungsbereichs vorgesehen werden, um hier eine Betonung der städtebaulichen Figur zu gestalten. Zum einen soll das Walmdach die schmalen Platzseiten

des Angers betonen und zum anderen den Eingang zum Ensemble an der nördlichen und südlichen Erschließungsstraße des Angers erfassen. Insgesamt können somit acht Einzelhäuser mit einem Walmdach ausgestattet werden. Für diese Häuser sollen die gestalterischen Festsetzungen für das WR 2.3 so geändert werden, dass hier nur das Walmdach zulässig ist. Hierdurch wird die gewünschte Prägnanz des Ortes gewährleistet. Da es sich um eine begrenzte Anzahl von Häusern handelt, wird das Gesamtbild des WR 2 und des gesamten Bebauungsplangebietes nicht verändert.

Im Innenbereich des Änderungsbereiches sollen Gebäude mit giebelständigen Fassaden im Sinne eines rheinischen Dorfes platziert werden. Um den Eindruck einer betonten Platzfassade in Anlehnung an historische Platzrandbebauungen zu erhalten, muss die maximale Dachneigung erhöht werden. Das Gesamtbild des Tillmannsviertels wird jedoch durch die gestalterischen Änderungen zum Dach nicht beeinflusst, da diese nur im Innenbereich des zu ändernden Bereichs zum Tragen kommen. Auswirkungen im Sinne der Verschattung betreffen wegen der Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude an dieser Stelle entweder Verkehrsflächen oder eigene Gartengrundstücke, so dass eine Wirkung auf die Nachbarschaft ausgeschlossen werden kann. Ergänzend bleibt die Beschränkung der Gebäudehöhe erhalten.