

Auszug aus dem Entwurf der Niederschrift über die 29. nichtöffentliche Sitzung des Gestaltungsbeirates am 21.04.2008

2.2 Lindenallee in Köln-Marienburg

Herr Architekt Prof. Kister, Büro KSG, stellt anhand einer Powerpointpräsentation das Planungskonzept für den Neubau auf dem Gelände Lindenallee 11-19, das der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 10.04.2008 in den Gestaltungsbeirat verwiesen hat, vor. Nach dem geplanten Abbruch des Gebäudes des Deutschen Städtetages soll planungsrechtlich eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung ermöglicht werden, die die Körnigkeit Marienburgs aufnimmt und sich auch qualitativ mit dem Standort verbindet. Die vorhandene Tiefgarage muss ebenso wie die Villa Langen, die weiterhin einer Büronutzung dienen soll, in den Neubau integriert werden. Im vorderen Grundstücksbereich an der Lindenallee werden zwei große, I-förmige, jeweils aus mehreren zusammenhängenden Baukörpern bestehende Stadtvillen, im rückwärtigen Grundstücksbereich an der Militärringstraße drei stadtvillenartige Gebäude vorgesehen. Das Dach der Bestandsvilla (Villa Langen) wird rekonstruiert und neu gestaltet. Es entstehen insgesamt ca. 70 Wohnungen mit einer Größe von 80 bis 130 m² und bis zu 250 m² (BGF ca. 11.000 m²).

Frau Müller weist darauf hin, dass der derzeit bestehende Bebauungsplan eine im vorderen Bereich eine GFZ von 0,7 und im hinteren Bereich eine GFZ von 0,4 festsetzt. Der neue Bebauungsplan wird eine Ausnutzung von 11.000 m² BGF aufweisen, dies entspricht einer mittleren GFZ von 0,6, die unter Berücksichtigung der Anrechnung der Tiefgarage gem. BauNVO bei GFZ 0,4 liegt.

Stellungnahme des Gestaltungsbeirates:

Herr Klipper kritisiert die großen verwinkelten Baukörper an der Lindenallee.

Das Ziel der Planung, die Körnigkeit Marienburgs aufzunehmen wird vom Gestaltungsbeirat ausdrücklich begrüßt, es wird jedoch in der vorgestellten Planung nicht glaubwürdig realisiert. Die Gesamtdichte wirkt übertrieben. Insbesondere der rechtwinklige über 50 m lange Baukörper im Westen des Plangebiets ist untypisch für den Villencharakter Marienburgs.

Beigeordneter Streitberger betont ausdrücklich, dass das städtebauliche Planungskonzept nicht die im bestehenden Bebauungsplan mit einer GFZ von 0,7 bzw. 0,4 mögliche Ausnutzung ausschöpft. Prüfung und Konkretisierung der Festsetzung GBR und GRZ erfolgt im weiteren Verfahren.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Die Maßstäblichkeit Marienburgs ist in das städtebauliche Planungskonzept aufzunehmen. Insbesondere das ca. 50 m lange meanderförmige Gebäude ist städtebaulich kleinteiliger einzufügen. Auf eine erneute Vorstellung wird verzichtet.