

## **Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept**

### **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf**

**Arbeitstitel: "Rondorfer Str. 5" in Köln-Marienburg**

---

#### **1. Anlass der Planung**

Das Gebäude Rondorfer Str. 5 einschließlich des Grundstücks steht unter Denkmalschutz. Bis vor kurzer Zeit wurde das Gebäude als Verlagsgebäude des Kölner Verlagshauses Kiepenheuer & Witsch genutzt. Aufgrund fehlender Erweiterungs- und Expansionsflächen musste der Verlag umgesiedelt werden.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein zweieinhalbgeschossiges Haupthaus mit angebautem Erker. Der Zugang von der Straße wie auch vom Garten erfolgt über eine großzügige Freitreppe.

Im Erdgeschoss sind Empfang, Besprechung, Versand und Büroräume angeordnet. Im Obergeschoss befinden sich neben den notwendigen Toiletten ausschließlich Büroräume. Das Kellergeschoss diente als Lager, Archiv und Technikzentrale.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68409/08 (Rechtskraft am 07.08.2000), der für diesen Bereich "Reines Wohngebiet" (WR) mit zwei Vollgeschossen festsetzt.

#### **2. Beschreibung des Vorhabens**

Das Objekt Rondorfer Str. 5 soll einer Büronutzung als Anwaltskanzlei zugeführt werden.

Aus diesem Grund ist die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, da die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (WR) des beantragten Büro- und Kanzleigebäudes entgegensteht.

Der Grundriss des Hauses ist zur Büronutzung sinnvoll und geeignet. Als Wohnobjekt ist der Grundriss nicht mehr zeitgemäß, da es sich um einen langgestreckten Baukörper mit geringer Gebäudetiefe (10,71 m) handelt. Die Vielzahl der kleinen Räume wird über einen Mittelgang erschlossen.

Die beabsichtigte Nutzung des Objektes als Patentanwaltskanzlei in Bezug zur Mitarbeiterzahl, Besucherfrequenz und Bürotätigkeit wird keine Unterschiede zur bisher bestehenden Nutzung als Verlagshaus aufweisen.

Die Patentanwaltskanzlei Maxton, Langmaack und Partner ist ein Kölner Traditionsunternehmen, das heute von dem Urenkel geführt wird. Sein Urgroßvater hat die Kanzlei Ende des 19. Jahrhunderts mit Sitz in der Pferdengesstraße gegründet. Die Kanzlei hat zurzeit Räumlichkeiten in der alten Post in Bayenthal angemietet und beschäftigt 43 Mitarbeiter. Es besteht jedoch der Wunsch, Eigentum zu erwerben und zurück in die Marienburg zu ziehen. Bei Erwerb wird die Sanierung denkmalgerecht erfolgen, so dass das Ensemble, welches aus zwei weiteren Objekten in der Straße Am Südpark besteht, in seinem geschichtlichen Kontext als Villentyp erhalten bleibt.

Neben einigen Besprechungsräumen sollen hier ca. 46 Arbeitsplätze realisiert werden.

### **3. Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Rondorfer Straße. Die Stellplätze müssen auf dem Grundstück und vor dem Gebäude nachgewiesen werden.