

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf 68409/06 –Arbeitstitel: Robert-Heuser-Straße in Köln-Marienburg, 2. Änderung– eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.01. bis 23.02.2011 sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Entsprechend der Nummerierung wurde eine "Entschlüsselungstabelle" erstellt, die zugeordnet den Namen und die Adresse enthält. Diese Tabelle wird den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates zur Verfügung gestellt.

Im Folgenden werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt.

1. Inhalt der Stellungnahme

- a) Der Einwender regt an, den Bebauungsplan nicht zu ändern. Das geltende Planungsrecht ohne überbaubare Grundstücksflächen soll beibehalten werden. Eine Bebauung ist dadurch nicht genehmigungsfähig. Die Bebauung der Freiflächen des Gebietes verändere den Charakter des Stadtviertels, der durch Villen im traditionellen Landhausstil mit großzügigen Parkgrundstücken geprägt ist. Er befürchtet, dass der schleichende Veränderungsprozess den Villencharakter aufweicht.
- b) Die Wiedernutzbarmachung einer Fläche sei missverständlich, denn die frühere Bebauung wurde vor rund 40 Jahren abgerissen. Der aktuelle Bebauungsplan lasse an dieser Stelle keine Bebauung zu. Es bestehe kein Anspruch auf Wiedernutzbarmachung.
- c) Das einheitliche Ensemble der bestehenden Bebauung der Marienburger Straße 19 mit einem großzügigen Garten sollte als Gesamtwerk nicht auseinandergerissen werden.
- d) Der Einwender regt an, den Gehölzbestand zu erhalten. Der Gehölzbestand sei als "zu erhalten" festgesetzt. Dass der Baumbestand nur als "bedingt erhaltenswert" bewertet wurde, sei nicht nachvollziehbar.
- e) Das Änderungsgebiet steht unter Denkmalschutz.
- f) Der Boden wird durch die Errichtung von Stellplätzen zusätzlich versiegelt.
- g) Vorsorglich wird die Änderung des Bebauungsplanes in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gerügt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung der Nutzungsart berührt werden.

Abwägung der Stellungnahme 1: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Zu a)

Das Ortsbild des Stadtquartiers wird einerseits durch die Villenbebauung und andererseits durch die großzügigen Privatgärten geprägt. Die Neubebauung des Grundstücks Marienburger Straße 21 mit der Festsetzung eines "Reinen Wohngebietes (WR)" mit straßenbegleitender, offener Bebauung und großzügigen Freiflächen fügt sich in das bestehende Ortsbild ein. Der Villencharakter des Stadtviertels wird dadurch nicht nachteilig verändert. Der Anregung, den derzeitigen Bebauungsplan nicht zu ändern und die Freiflächen beizubehalten, wird insofern nicht gefolgt.

Zu b)

Die Freifläche ist aufgrund der Grundstücksgröße, der Grundstücksaufteilung, der ehemaligen Nutzung und der Baudichte des Umfelds als "Baulücke" im räumlichen Sinne zu bezeichnen. Um diese Fläche wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich.

Zu c)

Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das einheitliche Ensemble der Bebauung der Marienburger Straße 19 wird dadurch nicht nachteilig beeinträchtigt. Wie unter Buchstabe e) dargestellt, wurde die Planung mit dem Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege abgestimmt.

Zu d)

Die Belange des Naturschutzes wurden mit dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen abgestimmt. Der erhaltenswerte Baum ist im Bebauungsplan als "Baum zum Erhalt" festgesetzt. Andere Bäume des Plangebietes weisen keinen erhaltenswerten Zustand auf. Gleichwohl unterliegen sie den Regelungen der Baumschutzsatzung, so dass bei Fällung der Bäume ein entsprechender Ausgleich zu leisten ist.

Zu e)

Die Änderung des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen ist mit dem Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege abgestimmt. Dem Vorhaben stehen keine denkmalschutzrechtlichen Belange entgegen.

Zu f)

Stellplätze, Garagen und Tiefgarage sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig, dadurch soll die Freiraumqualität gesichert und der Versiegelungsgrad minimiert werden. Für die Änderung wurde der Eingriff bewertet und ein Ausgleichsbedarf ermittelt. Mit einem städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass ein entsprechender Ausgleich geschaffen wird.

Zu g)

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist begründet, weil die Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Festsetzung "Reines Wohngebiet (WR)" mit großzügigen Freiflächen unverändert bleibt und für den Änderungsbereich fortgeschrieben wird. Insofern kommt es nicht zu einer Änderung der Nutzungsart, wie vom Einwander befürchtet. Die Grundzüge der Planung werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt.

2. Inhalt der Stellungnahme

- a) Die geplante Wohnbebauung müsse sich dem Ziel des derzeit geltenden Bebauungsplanes, den Charakter des Villenviertels zu erhalten, unterordnen. Die Neuplanung soll sich an der früher vorhandenen Bebauung des Landhauses orientieren. Die derzeitige Planung überschreite diese Basis bei weitem. Der hier entworfenen weitaus größeren Bebauung wird widersprochen. Einer Bebauung entsprechend dem Grundriss des früheren Landhauses wird nicht widersprochen.
- b) Eine abweichende Beschränkung der Nutzung auf maximal 30 % der anderen Nutzung beziehungsweise Büroanteil je Gebäude aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist in die 2. Änderung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Abwägung der Stellungnahme 2: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Zu a)

Die Planung überschreitet zwar flächenmäßig die Maße des früheren Landhauses, der Charakter des Villenviertels mit großzügigen privaten Freiflächen bleibt durch die weiteren Festsetzungen sowie des Maßes der baulichen Nutzung weiterhin erhalten. Der Villenstandort Marienburg ist auch wesentlich durch großzügig errichtete Villen geprägt. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße ist eine im Vergleich zu dem vor Jahren abgetragenen Landhaus höhere flächenmäßige Ausnutzung städtebaulich vertretbar.

Zu b)

Die geforderte Beschränkung zur Art der baulichen Nutzung ist kein Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan.