

Eingang **30. MAI 2011****HÄCK I PARTNER ARCHITEKTUR**Der Bezirksbürgermeister  
Stadtbezirk 2 - Rodenkirchen

HÄCK PARTNER ARCHITEKTUR CARLSWERKSTRASSE 13B 51063 KÖLN

Carlswerkstrasse 13b  
51063 Köln  
Fon +49.221.579206.06  
Fax +49.221.579206.07**Stadtbezirksrathaus Rodenkirchen**  
Bezirksbürgermeister Herr Petschel  
Hauptstraße 85Mail info@haeckpartner.de  
www.haeckpartner.de

50996 Köln

23. Mai 2011

**Bebauungsplan Entwurf | „Auenviertel“ Rodenkirchen**  
**Einwendung zur Offenlage**

PROJEKT 100

**HAUS V. STÜLPNAGEL**Projekt: Haus **von Stülpnagel, Grüngürtelstraße 46**, 50996 KölnSehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Petschel,

hiermit möchten wir im Namen unserer Bauherren **Anja und Philipp von Stülpnagel, Adolphstraße 27 in 50679 Köln** Einwendung im Verfahren zur Offenlage hinsichtlich des geplanten Bebauungsplanes für das Gebiet „Auenviertel“ in Köln-Rodenkirchen einreichen. Eine uns legitimierende Vollmacht ist beigefügt.

Die Bauherren sind Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Rondorf-Land, Flur **74** Flurstück **507 (Grüngürtelstraße 46)**.

Das Grundstück ist derzeit mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Dieses erstreckt sich über eine Länge von 21,61 Meter und einer Breite von insgesamt 9,77 Meter. Das Bestandsgebäude hat eine Firsthöhe von 7,14 Meter. Es grenzen eine Garage und kleinere überdachte Flächen an das Hauptgebäude an.

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht für den Bereich des Grundstücks unseres Bauherren folgende Parameter vor:

- Reines Wohngebiet
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Maximal 2 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss (Rücksprung hier mindestens 1,50 Meter von allen Gebäudeseiten)
- GRZ 0,3
- GFZ 0,6
- Baugrenze von 16,00 x ca. 14,51 Meter mit 5,00 Metern Abstand bis zur vorderen Grundstücksgrenze
- Wandhöhe (Traufhöhe) bei Zweigeschossigkeit maximal 6,50 Meter, Firsthöhe bei Zweigeschossigkeit maximal 12,50 Meter für geneigte Dachformen und für alle anderen Dachformen maximal 10,00 Meter
- Maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude

- Dachaufbauten bis maximal 50% der Gesamtbreite des Daches einschließlich Dachüberstand
- Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in seitlichen Grenzabständen zulässig mit einem Mindestabstand von 6 Metern bis zur Straßenbegrenzungslinie
- Oberirdische Stellplätze sind unzulässig
- Die Festsetzungen des geplanten Bebauungsplans sind vorrangig geltend. Darüber hinaus gelten das BGB vom 23.09.2004 und die BauNVO vom 23.01.1990.

Ausweislich der Begründung des Bebauungsplanes seitens der Stadt Köln ist es Ziel, die von größeren Einfamilienhäusern geprägte Bebauungsstruktur zu bewahren und städtebaulich in diesem Bereich unerwünschte Nachverdichtungstendenzen zu verhindern.

Insbesondere die im geplanten Bebauungsplan vorgesehene hintere Baugrenze schränkt allerdings die Nutzbarkeit des Grundeigentums unseres Bauherrn über Gebühr ein. Bereits der derzeitige Bestand überschreitet die neu geplante hintere Baugrenze um 5,58 Meter. Zukünftig werden größere bauliche Veränderungen am Objekt unserer Bauherrn bauplanungsrechtlich nicht mehr zulässig sein.

Darüber hinaus tragen sich unsere Bauherrn auch mit dem Gedanken einer vollständigen Neubebauung des Grundstücks. Es ist beabsichtigt, ein großzügiges Einfamilienhaus zu errichten. Das Vorhaben fügt sich unproblematisch in die nähere Umgebung des Auenviertel ein.

Die existierenden Planungen für das Grundstück in der **Grüngürtelsstraße 46**, Gemarkung Rondorf-Land (**4993**), Flur **74**, Flurstück **507** stimmen in einem einzigen Punkt nicht mit den Vorgaben des geplanten Bebauungsplanes für dieses Gebiet überein: Die Länge des Gebäudes lässt sich mit der bisher geplanten hinteren Baugrenze nicht vereinbaren.

Vor dem skizzierten Hintergrund regen wir für unsere Bauherrn an, die im Bebauungsplan vorgesehene hintere Baugrenze geringfügig in Richtung Nordwest zu verschieben. Eine maßvolle Verschiebung der hinteren Baugrenze ist mit den städtebaulichen Zielen der Stadt vereinbar.

Ziel der Aufstellung des geplanten Bebauungsplans ist es, das hochwertige Wohngebiet zu schützen und eine Struktur aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen zu bewahren.

Das Ziel der Stadt hinsichtlich des Auenviertels in Rodenkirchen wird nicht beeinträchtigt:

Unsere Bauherrn wünschen sich ein Eigenheim, das sowohl von seiner Ausführung, als auch von seiner Raumanordnung Qualität bietet. So sollen die Qualitäten des Grundstücks wie der Sonnenlauf, die Proportion und die vorhandene Nachbarbebauung optimal ausgeschöpft werden. Die Struktur des Grundstücks unseres Bauherrn und auch die Grundstücke in der näheren Umgebung sind in Form eines langgestreckten Rechtecks. Nur durch eine lange Gebäudeform ist es möglich, alle Vorzüge der Grundstücke voll auszukosten und den Bewohnern des Auenviertels, speziell in besagtem Bereich, attraktives und hochwertiges Wohnen auf hohem Niveau zu ermöglichen.

Daneben würde bei einer entsprechenden Änderung des geplanten Bebauungsplans auch der Bestand auf dem Grundstück unseres Bauherrn und auf dem Grundstück dauerhaft gesichert ohne die vorhandene Situation zu verschlechtern.

So ließen sich die Planungsvorstellungen unseres Bauherrn schließlich verwirklichen.

Geplant ist ein hochwertiges zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Garage, das sich strukturell an der Nachbarbebauung orientiert und sich ideal in die Gegebenheiten des Wohngebietes eingliedert.

Unsere Planung überschreitet die bislang geplante hintere Baugrenze um lediglich 4,00 m. Das Maß der baulichen Nutzung sowie alle anderen Anforderungen des zukünftigen Bebauungsplanes werden allerdings eingehalten:

- Es ist ein freistehendes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Garage geplant, das eine Größe von 20,00 x 10,76 Meter zuzüglich angrenzender Garage hat.
- Die geplanten GFZ- und GRZ-Zahlen werden mit unserer Planung deutlich unterschritten.
- Die Abstandflächen sind teils deutlich größer als die Mindestvorgabe.
- Es ist eine Zweigeschossigkeit mit einer Gesamthöhe von 6,35 m geplant und liegt somit 0,15 Meter unter der Vorgabe an die Wandhöhe bei Zweigeschossigkeit und 3,65 Meter unter der Maximalhöhe für Gebäude mit Flachdach gemäß des geplanten Bebauungsplanes.
- Es sind keine Dachaufbauten vorgesehen.

Darüber hinaus befindet sich die Garage, wie es die Anforderungen des geplanten Bebauungsplans vorsehen, innerhalb des Grenzabstands mit einem Abstand von über 6 m zur Straßenbegrenzungslinie. Das geplante Gebäude weist einen Abstand von 5 Metern zur vorderen Grundstücksgrenze auf und liegt somit in der Gebäudeflucht der Nachbarbebauung. Stellplätze gibt es keine.

Die Abweichung in Bezug auf die hintere Baugrenze begründet sich aus der bisher vorherrschenden Struktur des Grundstücks und des Sonnenlaufs auf diesem Grundstück. Die Ausrichtung des Gebäudes in dieser Form ermöglicht eine bessere Nutzung der Räumlichkeiten und das optimale Einfangen des Sonnenlichts und es hat, wie bereits angebracht, keine negativen Auswirkungen für die Nachbarn und deren Gebäude, die über das geplante Einfamilienhaus hinsichtlich ihrer Höhe weit hinausragen.

Hinweisen möchten wir abschließend noch auf folgendes:

Das Gebäude, das entstehen soll, fällt exakt unter die uns zuvor mitgeteilte und von der Stadt Köln angestrebte Nutzung und dessen zukünftige Bewohner gehören zu der von der Stadt Köln gewünschten Bewohnergruppe des Auenviertels in Köln-Rodenkirchen. Es entsteht ein Einfamilienhaus für eine junge Familie in einer sehr hochwertigen Ausführung. Diese geht über die Materialität hinaus auch in den Bereich der Architekturform hinein. Diese Architekturform in der Gestalt eines langgestreckten Baukörpers ist das Resultat der situativen Vorgaben des Grundstücks. Diese Architekturform, die wir als die optimale für dieses Grundstück ansehen, ist nicht ohne weiteres in das geplante Baufeld hineinzuzwingen.

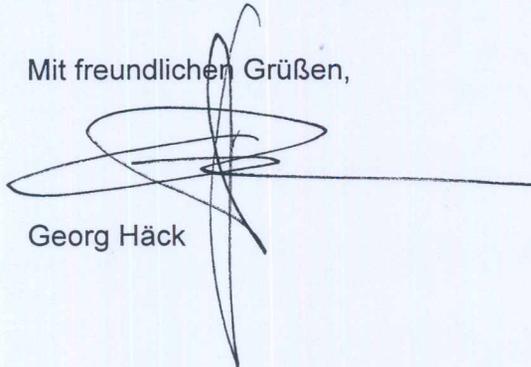
Von einer Verschiebung der hinteren Grundstücksgrenze profitieren auch die Nachbargrundstücke. Die Attraktivität der Grundstücke und die Möglichkeiten in Bezug auf die Raumanordnung zu Zwecken des reinen Wohnens würden gesteigert werden, ohne die Intention des geplanten

Bebauungsplanes zu verfehlen. Durch diese eine Änderung und den Beibehalt aller anderen Vorgaben des geplanten Bebauungsplanes ist die bestehende und gewünschte Struktur weiterhin gesichert.

Wir bitten aufgrund dieser Einwendung den Entwurf des Bebauungsplans entsprechend anzupassen.

Wir stehen selbstverständlich gerne für Gespräche und nähere Erläuterungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Georg Häck