

ANLAGE 2

Offenlagebegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum einfachen Bebauungsplan- Entwurf Nr. 74410/02

Arbeitstitel: Eisenbahnersiedlung in Köln-Porz-Gremberghoven

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 28.01.2016 den Beschluss über die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für die Eisenbahnersiedlung in Gremberghoven gefasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde das Städtebauliche Konzept in einer Abendveranstaltung am 19.10.2017 vorgestellt und mit den Anwesenden diskutiert.

1.1 Anlass der Planung

Die Siedlung in Gremberghoven wurde in mehreren Bauabschnitten für Beamte und Angestellte der Reichsbahn in den Jahren 1919 bis 1929 erbaut sowie nach dem zweiten Weltkrieg, nach starker Zerstörung, auf den Grundrissen der ursprünglichen Siedlung in der Formensprache der 50er Jahre wieder aufgebaut. Wichtige Elemente der Siedlung sind die bogenförmigen Gebäudespangen sowie die großzügigen Grünanlagen und Hausgärten, die die Verbindung zum städtebaulichen Leitbild der Gartenstadt erkennen lassen.

Neben den Grünanlagen sind es viele Platzsituationen und Fußwegeverbindungen, die den Charakter der symmetrisch aufgebauten Siedlung mit ihren beiden Ausläufern Hohenstufenstraße und Frankenplatz definieren. Die Siedlung wird dem spät-historischen Heimatstil zugeordnet.

Diese Siedlung mit den historischen Baustrukturen ist eine besondere schützenswerte städtebauliche Rarität in Köln.

Durch die zunehmende Privatisierung der Gebäude steht das Gebiet unter einem starken Veränderungsdruck. Zum einen besteht der Wunsch nach Modernisierung und Wohnraumerweiterung, zum anderen wird immer häufiger im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren die Frage der Nachverdichtung auf den innenliegenden Grün- und Freiflächen gestellt.

1.2 Ziel der Planung

Die Vielzahl der unter Denkmalschutz gestellten Gebäude und Grundstücke dokumentieren die baugeschichtliche Bedeutung. Für das Bemühen die Gebäudestrukturen der vielen noch vorhandenen, kleinmaßstäblichen Wohngebäude mit ihren zum

Teil noch vorhanden kleinteiligen Anbauten zu bewahren, ist der Schutz vor substanzgefährdenden Eingriffen oder verfälschenden baulichen Veränderungen von entscheidender Bedeutung. Das bezieht sich sowohl auf die Gebäude sowie die Grundstücke.

Um die städtebauliche Bedeutung umzusetzen, sollen die Belange der Baukultur betreffend das Ortsbild mit den baulichen Anlagen, die privaten quartiersbezogenen und öffentlichen Grünflächen sowie die Wegeverbindungen in ihrer Beziehung zur Stadtstruktur und der stadträumlichen Funktion durch den Bebauungsplan gesichert werden.

Der Erhalt historischer Baustrukturen stellt ein legitimes städtebauliches Ziel dar.

Die Steuerungsmöglichkeiten aufgrund der aktuellen Rechtslage (§ 34 Baugesetzbuch - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ermöglichen keine ausreichende Einflussnahme auf Bauvorhaben, so dass die Gefahr eines unwiederbringlichen Verlustes der ortstypischen Kulturmerkmale besteht.

Zur Umsetzung der vorgenannten städtebaulichen und denkmalpflegerischen Zielsetzung ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes notwendig.

Der Bebauungsplan dient dem Erhalt des historisch gewachsenen denkmalgeschützten, erhaltenswerten Ortsteiles Eisenbahnersiedlung Gremberghoven.

Die wenigen textlichen und gestalterischen Festsetzungen sollen Bestandteile des Orts- aber auch Straßenbildes wegen ihrer städtebaulichen Qualität für die Zukunft festzuschreiben.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Eisenbahnersiedlung umfasst das Gebiet betreffend die Häuser beidseitig der Hohenstufenstraße nordwärts der Häuser Hohenstufenstraße 64 und 33, die Bebauung entlang des Bahnhofplatzes, der Rather Straße (sowie Teile Fahrweg Sachsenstraße), einschließlich des Talweges, der Heilig-Geist-Straße bis zu den Grundstücken Heilig-Geist-Straße 23 und 25, die Bebauung am Langobardenplatz sowie des Frankenplatzes unter abschließender Einbeziehung der Wohngebäude Frankenplatz 11 und 16 in Köln-Porz-Gremberghoven.

2.2 Vorhandene Struktur

Die Siedlung Gremberghoven ist eine in mehreren Bauabschnitten von 1919 – 1929 entstandene Wohnanlage für Beamte und Angestellte der Reichsbahn. Maßgeblich für die Standortauswahl in beträchtlicher Entfernung zur Stadt Köln ist die Nähe zum Rangierbahnhof Gremberg.

Wichtige Elemente der Siedlung sind die städtebaulich prägenden bogenförmigen Gebäudespangen, die die Einheit und Gemeinschaft betonen sowie die großzügigen Grünanlagen und Hausgärten, die die Verbindung zur Idee der Gartenstadt erkennen lassen.

Die übrige geplante Infrastruktur entwickelt sich nur langsam beziehungsweise gar nicht (Nahversorgung, Kirche, Gemeinschaftshaus etc.).

Neben den Grünanlagen sind es auch die vielen Platzsituationen und Fußwege, die den Charakter der symmetrisch aufgebauten Siedlung mit ihren beiden Ausläufern Hohenstaufenstraße und Frankenplatz ausmachen. Bei den Gebäuden handelt es sich um Ein- und Mehrfamilienhäuser (ein- und zweistöckig) mit relativ schlichten Putzfassaden.

Schmuckelemente bei den Ursprungsgebäuden sind die im Erdgeschoss angebrachten Fensterläden sowie die aufwendige Dachgestaltung mit zahlreichen Gauben.

Im Zweiten Weltkrieg wurde die Siedlung aufgrund der Nähe zum Rangierbahnhof stark zerstört. Der folgende Wiederaufbau der 50er Jahre ist nur in wenigen Fällen ein Wiederaufbau in alten Formen. Die meisten zerstörten Gebäude wurden im Stil der 50er Jahre wiedererrichtet, aber durch die Orientierung an den historischen Proportionen und/oder Raumkanten blieb der Charakter der Siedlung weitgehend erhalten.

Starke Veränderungen im Bild von Gremberghoven ergeben sich vor allem durch die Anbauten an die Häuser Talweg 16 und Frankenplatz 11. In den sechziger Jahren wurde zudem am Bahnhofsplatz ein flachgedeckter Kiosk mit mehreren Garagen errichtet, der sich weder in Proportion noch Gestaltung in die Siedlung einfügt und dem städtebaulichen Gesamtbild widerspricht.

Die Fassadengliederung der ursprünglichen Gebäude ist weitgehend erhalten geblieben.

2.3 Denkmalschutz

Der Denkmalschutz ist auf die Erhaltung der baulichen Anlagen aus historischen Gründen ausgerichtet. Damit soll hier die geschichtliche, insbesondere die architekturgeschichtliche Epoche dokumentiert werden.

Die Kernsiedlung Gremberghoven ist ein Baudenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW). Sie wurde am 06.11.2003 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen. Die Eintragung umfasst die Gebäude Bahnhofsplatz 1 bis 9, 13, 14; Frankenplatz 1 bis 11 und 4 bis 16; Gotenstraße 2, 4; Hohenstaufenstraße 1 bis 33 und 2 bis 64; Langobardenplatz 1 bis 4; Rather Straße 1 bis 35 und 4 bis 66; Talweg 1 bis 45 und 2 a bis 36 in Köln-Porz-Gremberghoven.

Ortsgeschichtlich ist die Kernsiedlung zudem bedeutend als Ausgangspunkt für den heutigen Ortsteil Gremberghoven, der sich ab den 50er Jahren um die ursprüngliche Anlage entwickelt hat. In städtebaulicher Hinsicht sind vor allem die starken Symmet-

rieachsen und die Betonung der Einheit trotz verschiedener Haustypen wichtig. Bauliche Einheit symbolisiert in den 20er Jahren auch den Gemeinschaftsgedanken.

Die Eisenbahnersiedlung Gremberghoven ist ein Zeugnis für das umfangreiche Werk des Architekten Hanns Martin Kießling. An der Siedlung Gremberghoven kann außerdem beispielhaft die Bauentwicklung dieser Zeit nachvollzogen werden:

Der ursprüngliche Charakter von Gremberghoven ist auch durch Kriegszerstörungen und anschließenden Wiederaufbau nicht verloren gegangen, denn die wieder aufgebauten Gebäude passen sich trotz neuer Formen sehr gut an die vorhandenen Strukturen an.

Eine Ausnahme stellen hier nur die Gebäude Rather Straße 5/7 und 25/27/29 sowie Talweg 6/8 und 26/28/30 dar, die im Rahmen des Flüchtlingsprogramms 1951 als Neubauten errichtet worden sind.

Sie passen sich weder in Form noch in Proportion an die alte Bebauung an. Die ebenfalls neugeschaffene Zeilenbebauung am Bahnhofplatz gibt dagegen trotz anderer Proportionen zumindest die ursprünglichen Platzkanten wieder.

Durch die in der Vergangenheit erteilten Baugenehmigungen entlang der Hohenstaufenstraße ist eine Unterscheidung im Denkmalschutz zu treffen. So gibt es Bereiche wo das gesamte Grundstück einschließlich der Gebäude unter Schutz steht, aber auch Bereiche wo nur das Grundstück noch dem Denkmalschutz untersteht.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Eisenbahnersiedlung Wohnbaufläche (W) dar.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft für den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes keine Festsetzungen.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung,

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, wird weder Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

4.2 überbaubare Grundstücksflächen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des baukulturellen Erbes, Eisenbahnersiedlung in Gremberghoven zu gewährleisten, sind Anbauoptionen notwendig. Zum einen wird somit dringend benötigter Wohnraum geschaffen, zum anderen kann der verhältnismäßig unkontrollierten Baulückenschließung und Versiegelung langfristig Einhalt geboten werden. Darüber hinaus sollen die Anbauoptionen aufzeigen, wie mit den gering dimensionierten Wohnungen der historischen Bestandsgebäude Erweiterungsmöglichkeiten angeboten werden können, die mit den Zielen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege einhergehen.

Für die ursprüngliche Bausubstanz wurde zudem eine mögliche, um 0,5 m eingerückte Anbauoption von 3 m Tiefe mit einem Vollgeschoss (VG) eingeräumt. Aufgrund der Anregungen in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist die zulässige Anbautiefe auf 4 m vergrößert worden, da sich die Betroffenen für eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche ausgesprochen hatten.

Die Differenzierung, welche Gebäude eine Anbauoption erhalten, richtet sich nach der Klassifizierung anhand des Baujahres.

Die in den Kriegsfolgejahren 1949-1951 auf dem historischen Grundriss errichteten Neubauten erhalten keine aktive Anbauoption.

Untergeordnete, rückwärtige Maßnahmen, wie z.B. Balkone, sind jedoch möglich. Bestandsbauten, die nicht durch eine überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) gesichert werden, unterliegen dem passiven Bestandsschutz und dürfen weiterhin bis zur Nutzungsaufgabe in Anspruch genommen werden.

Nicht abschließend regelbare Vorhaben innerhalb der Anbauoptionen werden einzelfallbezogen nach Denkmalschutzgesetz (DSchG) beurteilt und konkretisiert.

Die für die Formensprache der Siedlung wichtigen bogenförmigen Gebäudespannen Rather Straße und Talweg sind aufgrund der starken Zerstörung im Zweiten Weltkrieg von unterschiedlicher Gebäudestruktur. Bei der Bebauung westlich der Rather Straße handelt es sich um die Ursprungsbebauung mit überwiegender Einfamilienhausnutzung. Hier sind auch Anbauten bzw Erweiterungen entsprechend der Baugrenzen in Absprache mit dem Denkmalschutz zulässig.

Die bogenförmige Bebauung östlich des Talweges wurde, bis auf wenige Ausnahmen, Talweg 5, 7, 9, 11, 13 und 37, nach starker Zerstörung in den 50er Jahren als mehrgeschossiger Wohnungsbau auf dem alten Grundriss wiederaufgebaut. Eine Erweiterung der Baugrenzen ist hier nicht vorgesehen.

4.3 private Grünflächen

Die städtebaulich-denkmalpflegerischen Zielsetzungen sind so entwickelt, dass die Siedlung prägenden gärtnerischen Grünflächen entlang den Straßen und Wege durch die Festsetzung als private Grünfläche gesichert werden. Dies bedeutet, dass keine baulichen Anlagen zugelassen sind. In einer Tiefe von 5 m sind nur Hecken (Liguster) und nicht versiegelte Bereiche und Pflanzungen zulässig.

Abstellplätze für Müllsammelbehälter in Vorgärten sind in Gestalt von Müllboxen einzuhausen oder mit standortgerechten Hecken zu umpflanzen. Die so gestalteten Anlagen können in die Grundstückseinfriedungen integriert werden.

Der Langobardenplatz mit seinem Sportplatz dient als charakteristischer begrünter Stadtplatz der temporär genutzten Fläche für die gemeinnützige Gesellschaft RheinFlanke. (Die RheinFlanke gGmbH wurde 2006 in Köln gegründet und ist heute anerkannte Trägerin für sportbezogene Jugendhilfe an acht Standorten im Rheinland und in Berlin. Die gemeinnützige Organisation legt einen besonderen Fokus auf Kinder und Jugendliche mit vermindertem Zugang zu Bildung und Ausbildung und damit auch zu gesellschaftlicher Teilhabe. Mit einer innovativen Kombination aus sportpädagogischen Angeboten und kompetenzfördernden Maßnahmen hilft die RheinFlanke jungen Menschen dabei, neue Perspektiven zu entwickeln und unterstützt sie auf ihrem Weg in die Ausbildung und den Beruf.)

Die private Grünfläche soll langfristig öffentlich zugänglich sein und der bis 2025 datierte Gestattungsvertrag zwischen der Stadt und der Grundstückseigentümerin verlängert werden. Aus diesem Grund wird für die private Grünfläche ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

4.4 öffentliche Grünflächen

Ein weiteres Ziel ist die Gestaltung und Aktivierung der drei öffentliche Platzsequenzen Bahnhofplatz, Frankenstraße, Hohenstaufenstraße jeweils als Quartierspark und Dorfplatz.

Die drei öffentlichen Plätze spiegeln den Leitgedanken der Gartenstadt verbunden mit der städtebaulichen Figur wider. Der Bahnhofplatz befindet sich am mittleren Ortseingang der „Eisenbahnersiedlung“ und wird durch eine Straße im südlichen Bereich flankiert. Hauptnutzung stellt eine stellplatzorientierte Ausrichtung dar. Der Frankenplatz liegt innerhalb einer hofartigen Bebauungsstruktur und wird durch eine Straße im südlichen Bereich begrenzt. Der kleine Platz an der Hohenstaufenstraße liegt innerhalb einer hofartigen Bebauungsstruktur und wird durch eine Straße im östlichen Bereich gefasst. Diese beiden Grünflächen sind ungestaltet und weisen ebenfalls eine abgängige Bausubstanz auf. Ziel der Maßnahme ist es, das ungenutzte Potential als zentrale Stadtplätze im historischen Kontext zu heben und unter zeitgemäßen und bürgerorientierten Anforderungen nutzbar zu machen.

Ausgehend von den verschiedenen Gestaltungsvarianten ist beabsichtigt, repräsentative Stadtplätze mit unterschiedlichen Nutzungsarten zu etablieren. Hierbei sind folgende Funktionen zu berücksichtigen:

- Mehrfachnutzung und Multifunktionalität hinsichtlich der Parkraummöglichkeiten, als Stadtplatz und Veranstaltungsort,
- Gärtnerische Gestaltung und Installation von Aufenthaltsmöglichkeiten,
- Berücksichtigung von klimawandelfolgenrelevanten Aspekten (Starkregenvorsorge, Überhitzung etc.)
- Barrierefreiheit,
- Erschließungsfunktion zu den Wohnungen,
- Schaffung von Spielmöglichkeiten.

Ziel ist es, neben der Transformation einer 100 Jahre alten Siedlungskultur in die Neuzeit, die Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Eisenbahnersiedlung zu sichern und zu entwickeln.

4.5 private Fußwege

Die charakteristischen Fußwegeverbindungen sollen gesichert werden. Hierzu werden bestehende Verbindungen als Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans bedürfen die planungsrechtlich festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten im Grundbuch beziehungsweise gegebenenfalls zusätzlich öffentlich rechtlicher Baulasten im Baulastenverzeichnis. Der Bebauungsplan dient als Ermächtigungsgrundlage, um eine liegenschaftliche Vorgehensweise, sofern erforderlich, einzuleiten und Gespräche mit den Grundstückseigentümern zu führen.

4.6 Stellplätze

Die Grundstücke als auch die Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Eisenbahnersiedlung zu gewährleisten sind auf den Grundstücken keine Carports oder Garagen zulässig. In Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde können Stellplätze zugelassen werden.

4.7 Nebenanlagen

Die denkmalgeschützten Nebenanlagen sind im Bebauungsplan mit Baugrenzen dargestellt. Diese Nebenanlagen mit Satteldach haben in der Grundfläche ein Maß von 4,00 m x 4,00 m. Weitere Nebenanlagen müssen sich in das Ortsbild einfügen und können in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde bis max .30 m³ in den hinteren Bereichen der Grundstücke zugelassen werden. Vor und neben den Häusern sind die Nebenanlagen nicht zulässig.

4.8 gestalterische Festsetzungen

Um das städtebauliche Gesamtbild sicherzustellen, wird ein Mindestmaß an Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen gestellt. Aus diesem Grund werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (insbesondere Dächer, Fassaden und Einfriedungen) aufgenommen.

Sie greifen die Form und Gestalt der vorhandenen Bebauung auf, damit die städtebauliche Einheit unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erhalten bleibt.

Um die vorhandenen Einfriedungen zu erhalten, werden hier ebenfalls gestalterische Festsetzungen getroffen. Die Höhe der festzusetzenden Hecken ist bezogen auf den Bestand. In der Hohenstauferstraße, straßenseitig, bestehen die Einfriedungen überwiegend aus einer Kombination Mauer (0,60m) und Hecke (1,40 m). Am Bahnhofplatz, Rather Straße und Talweg waren historisch Mauern (0,60 m) und Holzzaun (0,50 m) = max 1,10 m vorherrschend.

4.9 Fläche für Gemeinbedarf

Im Stadtteil Gremberghoven besteht ein hoher Bedarf an Jugendhilfe.

Da sich in der privaten Grünfläche Langobardenplatz die temporär genutzte Fläche der gemeinnützigen Gesellschaft ReinFlanke mit dem Sportplatz befindet, wird für den Standort "Grembox" eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Damit wird das Angebot für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene im Alter von 5-25 Jahren weiter ausgebaut. Hier bietet die RheinFlanke ein Freizeitprogramm mit z.B. Fußballtraining, Zirkus, Hüpfburg und Handwerkskurse an.

5. Kosten

Für den einfachen Bebauungsplan entstehen folgende Kosten für die drei öffentlichen Plätze:

Kosten Bahnhofplatz (790 m²):

Baukosten: 300.000 Euro, Planungshonorar: 40.000 Euro, Summe 340.000 EUR

Frankenplatz (500m²)

Baukosten: 180.000 Euro, Planungshonorar: 22.000 Euro, Summe 202.000 EUR

Platz an der Hohenstauferstraße (370 m²)

Baukosten: 140.000 Euro, Planungshonorar: 16.000 Euro, Summe 156.000 EUR

Bürgerworkshop (inkl. besondere Leistungen): 50.000 EUR

Gesamt: 748.000 EUR

Zurzeit wird geprüft, in welcher Höhe Mittel aus der Städtebauförderung NRW herangezogen werden können.

6. Umsetzung

Der einfache Bebauungsplan soll nun offengelegt werden. Die Träger öffentlicher Belange sowie die Dienststellen werden zur Offenlage beteiligt.