

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff

**Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 61454/02
Arbeitstitel: Herrigergasse in Köln-Müngersdorf**

Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge Gremium	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Bezirksvertretung 3 (Linden- thal)	20.09.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Ausschuss für Umwelt und Grün	20.09.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	30.09.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat	07.10.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat beschließt

- über die zum Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 61454/02 für das Gebiet beidseitig der Herrigergasse zwischen Alter Militärring und Belvederestraße, betreffend die Grundstücke Herrigergasse ohne Nummer, Belvederestraße 40 - 42 a und Alter Militärring 61 - 67 mit den Flurstücken 429, 1367, 1392, 1393, 1394, 1395, 1692 und 1693 sowie mit Teilen der Flurstücke 676, 1347 und 1920 in der Gemarkung Müngersdorf, Flur 77, in Köln-Müngersdorf —Arbeitstitel: Herrigergasse in Köln-Müngersdorf— abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlage 3 und Anlage 5;
- den Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 61454/02 mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/ SGV NW 2 023) — jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.

Alternative: keine

Haushaltmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme _____ €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten _____ €	b) Sachkosten _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)			

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Auf Antrag der PANDION Belvedere GmbH & Co. KG vom 10.09.2008 hat der Stadtentwicklungsausschuss am 27.11.2008 den Beschluss zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB–Arbeitstitel: Herrigergasse in Köln-Müngersdorf– gefasst, um aufgrund der aufgegebenen Verwaltungsnutzung der Deutschen Investitions- und Entwicklungsgesellschaft (DEG) und der damit verbundenen Grundstücksvakanz den Bereich städtebaulich neu zu ordnen.

Nach dem vollständigen Abbruch des DEG-Verwaltungsgebäudes und der beiden Wohngebäude auf der Nordseite der Herrigergasse soll unter Berücksichtigung ortsbildprägender Strukturen von Alt-Müngersdorf ein neues Wohnquartier entwickelt werden, dessen Gebäude um einen zentralen Platz an der Herrigergasse angeordnet werden. Geplant ist die Entwicklung eines Baugebiets mit drei dreigeschossigen Wohnbauzeilen, die anstelle des vorhandenen bis zu achtgeschossigen Verwaltungsgebäudes der DEG auf dem Grundstück Belvederestraße 40 treten sollen. Ferner sollen die auf der Nordseite der Herrigergasse gelegenen minder genutzten Wohnbaugrundstücke mit vier dreigeschossigen Wohngebäuden ertüchtigt werden. Insgesamt sollen circa 90 Wohneinheiten entstehen.

Mit Ausnahme von vier bis fünf oberirdischen Besucherstellplätzen soll der ruhende Verkehr nahezu vollständig in Tiefgaragen untergebracht werden, deren Zufahrten von der Belvederestraße (Baugebiet Wohnen A 1) und überwiegend vom Alten Militärring (Baugebiete Wohnen A 2 und Wohnen B) aus erfolgen soll. Die Herrigergasse soll weiterhin ausschließlich als Fuß- und Radweg genutzt werden und im Eigentum der Stadt Köln verbleiben.

Letzte VorberatungenBeschluss über die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 64452/02

StEA 15.06.2009:

Nach mündlichem Verwaltungsbericht über die Ergebnisse aus den durchgeführten Veranstaltungen mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern in Müngersdorf und Darlegungen darüber, dass der Erhalt des Baumbestandes am Alten Militärring während der Bauzeit kritisch sei, sowie darüber, dass entlang des Alten Militärrings ein Bürgersteig gebaut werden soll, wurde der Beschlussvorschlag mehrheitlich gegen die Stimmen der FDP-Fraktion zur Anhörung in die Bezirksvertretung Lindenthal verwiesen.

BV 3 15.06.2009:

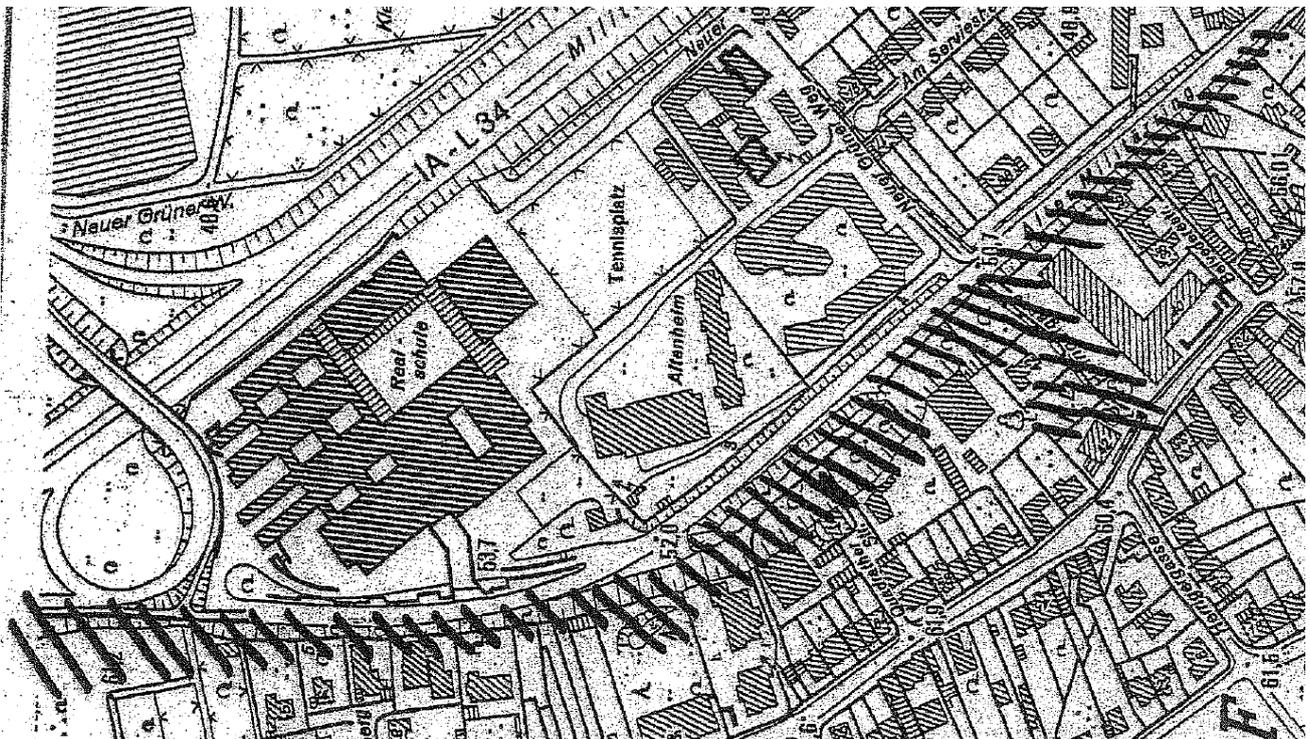
Mit Verweis auf mit dem Investor und den Anwohnern vor Ort geführte Diskussionen, auf die Erhaltungssatzung sowie auf die topographische Lage auf der Stufe der oberen Niederterrasse zur Mittelterrasse wurde der Beschlussvorschlag mehrheitlich mit zehn Nein-Stimmen (vier SPD-Fraktion, drei Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, zwei FDP-Fraktion, eine Pro Köln) und sieben Enthaltungen (CDU-Fraktion) abgelehnt.

StEA 08.09.2009:

Mehrheitlich gegen die Stimmen der FDP-Fraktion beschlossen.

Entsprechend dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 08.09.2009 wurde der Plan-Entwurf öffentlich ausgelegt. Die Offenlage fand in der Zeit vom 19.10. bis 18.11.2009 statt. Insgesamt gingen 113 Stellungnahmen ein. Davon drei verfristete Eingaben, die jedoch keine neuen, nicht bereits fristgerecht vorgebrachte Anregungen zum Inhalt hatten. Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen werden mit einem Abwägungsvorschlag in Anlage 3 wiedergegeben.

Während der Auswertung der zur Offenlage vorgetragenen Stellungnahmen beantragte die Bezirksvertretung Lindenthal durch einstimmigen Beschluss vom 01.02.2010, die Terrassenkante der oberen Niederterrasse und der unteren Mittelterrasse des Altrheins in Köln-Müngersdorf entlang des Alten Militärrings im gesamten Bereich ab der Wendelinstraße bis hin zur Eisenbahntrasse der Strecke Köln - Aachen als Naturdenkmal unter Schutz zu stellen. Ferner wurde vom geologischen Dienst mit Schreiben vom 01.12.2009 an die Untere Landschaftsbehörde empfohlen, die Terrassenkante unter Schutz zu stellen. Mit Schreiben vom 19.01.2010 ermächtigte die Bezirksregierung die Untere Landschaftsbehörde, den Bereich der Hangkante nach dem Landschaftsgesetz zu sichern. Siehe folgende Abbildung, Auszug aus der Verfügung der Bezirksregierung vom 19.01.2010:



Da ein nach Landschaftsgesetz NRW durchzuführendes Verfahren zur Unterschutzstellung der Hangkante in Konflikt mit der Realisierung des Bebauungsplanes stehen würde, musste zunächst geklärt werden, ob an der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes festgehalten werden kann.

Hierzu wurde mit Datum vom 17.05.2010 vom Rechts- und Versicherungsamt der Stadt Köln ein Gutachten erstellt in dem eine rechtliche Einschätzung darüber abgegeben wurde,

1. ob eine Unterschutzstellung der Mittelterrasse als Naturdenkmal im Bereich des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 61454/02 gemäß § 22 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) verpflichtend zu veranlassen ist sowie
2. welche Auswirkungen eine mögliche Unterschutzstellung auf die bisherige Planung hat und ob beziehungsweise welche Schadensersatzansprüche für die Stadt entstehen könnten.

Das Gutachten kommt dabei zu dem Ergebnis:

Zu 1. Zwar handelt es sich bei der Terrassenkante um ein Naturdenkmal. Es besteht aber keine rechtliche Verpflichtung zur Unterschutzstellung des fraglichen Bereiches als Naturdenkmal. Aufgrund vorliegender anthropogener Einflüsse ist die innerhalb des Ermessens zu beurteilende Schutzwürdigkeit der Hangkante im Bebauungsplangebiet nordwestlich der Herrigergasse als gering einzustufen. Im Rahmen der notwendigen Interessenabwägung überwiegen aufgrund erheblicher baulicher Eingriffe auf Nebengrundstücken und Berücksichtigung der Tatsache, dass nördlich des Bebauungsplangebietes eine weitgehend unbeeinflusste Mittelterrassenkante inklusive Prallhang eines alten Rheinarms vorhanden und deutlich erkennbar ist, die Interessen des Eigentümers an der Bebaubarkeit des Grundstücks.

Zu 2. Eine Unterschutzstellung wäre nur unter Zahlung einer erheblichen Entschädigung überhaupt möglich. Die Ausweisung als Naturdenkmal würde eine künftige Bebaubarkeit der geschützten Flächen verhindern, wenn die Stadt den zurzeit bindenden Vorbescheid aufhebt. Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan müsste entsprechend geändert, eine dortige Bebaubarkeit bei Unterschutzstellung ausgeschlossen werden.

Zur Herstellung eines rechtssicheren Bebauungsplanes reicht es nicht aus, die Unterschutzstellung zu verneinen. Der Belang der Unterschutzstellung als Naturdenkmal ist bisher nicht ausreichend in die Abwägung eingestellt worden, so dass es in Bezug auf diesen Aspekt einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sowie anschließenden Einarbeitung der Abwägung in den zur Beschlussfassung anstehenden Bebauungsplan bedarf.

Da das Grundstück für den Eigentümer wertlos würde, wäre zum einen eine ausgleichende Entschädigung für die Nichtnutzbarkeit des Grundstücks zu zahlen. Der Eigentümer könnte wegen der unzumutbaren Grundstücksbeschränkung von der Stadt Köln alternativ die Übernahme des Grundstücks zu einem angemessenen Preis verlangen. Zum anderen könnte der Eigentümer nach notwendigem Widerruf des Vorbescheides Ausgleich der Vermögensnachteile (Ausgleich der im Vertrauen auf den Bestand des Bescheides getätigten Aufwendungen) geltend machen.

Das komplette Gutachten mit Begründung wird in Anlage 4 wiedergegeben.

Dem Gutachten wurde gefolgt und der Belang der Unterschutzstellung als Naturdenkmal wurde deutlicher in die Planbegründung eingestellt. Die so geänderte Begründung wurde mit dem leicht modifizierten Bebauungsplan-Entwurf erneut offen gelegt. Auf eine erneute politische Beratung wurde dabei verzichtet, da gegenüber dem bereits zur Offenlage beschlossenen Bebauungsplan-Entwurf keine die Grundzüge der Planung verändernden Modifizierungen vorgenommen wurden.

Es wurden lediglich geringfügige Anpassungen vorgenommen, die sich im Zuge der Überprüfung der Stellungnahmen zur ersten Offenlage ergaben. Insbesondere wurde die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) und die Grundflächenzahl (GRZ) für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten für die geplanten Häuser 1 bis 4 um 0,1 reduziert. Ebenso erfolgte eine Reduzierung der festgesetzten GFZ um 0,1 für die Häuser 5 bis 7. Des Weiteren wurde die zulässige Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete technische Dachaufbauten wie zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen und so weiter von bisher 3,0 m auf 1,5 m reduziert. Ferner wurde klarstellend festgesetzt, dass Terrassen, die mit dem Gebäude verbunden sind, bis zu 3,0 m über die festgesetzte Baugrenze hervortreten dürfen. Des Weiteren wurden die festgesetzten Geländehöhen nicht mehr ausschließlich auf den Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, sondern klarstellend für den Bereich vor den Gebäuden in einem Abstand von mindestens 0,7 m. Dabei wurde für das nicht zum Hang parallel verlaufende Gelände eine Vermittlung zwischen den festgesetzten Geländehöhen für zulässig erklärt.

Durch die vorgenommenen geringfügigen Plananpassungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ferner haben sie keine stärkeren Auswirkungen auf die Nachbarschaft als die bereits erstmalig offengelegten Planfestsetzungen. Sie dienen der Planbestimmtheit und wirken planreduzierend. Eine Betroffenheit von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist nicht feststellbar, so dass auf das erneute Einholen von Stellungnahmen im Sinne von § 4a Absatz 3 BauGB verzichtet wurde.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit 24.06. bis 08.07.2010. Hierzu gingen 36 Stellungnahmen ein. In Anlage 5 werden die planungsrelevanten Inhalte der zur erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen ausführlich wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen.

Inhaltlich richten sich sowohl die zur ersten als auch die zur erneuten Offenlage vorgetragenen Stellungnahmen massiv gegen die geplante Bebauung. Im Wesentlichen werden folgende Themenkomplexe angesprochen.

Erhaltungssatzung

Die Planung widerspreche der Erhaltungssatzung Müngersdorf und zerstöre das Ortsbild. Der Erhalt der Ziegelmauereinfriedung und der öffentlichen Wegeverbindung Herrigergasse wird gefordert.

Hangkante

Grundlegende Veränderungen des landschaftlichen Erscheinungsbildes am Übergang von der Nieder- zur Mittelterrasse des Rheintals sollen vermieden werden, und die Hangkante soll erkennbar bleiben.

Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Beschränkung gewerblicher / freiberuflicher Nutzungen angeregt.

Städtebauliche Dichte

Die geplante dreigeschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoss, die weitgehende Versiegelung infolge der Planung und die festgesetzte GFZ von 1,2 widerspreche der umgebenen dörflich, vorstädtisch geprägten Bebauungsstruktur. Ferner werden nachteilige Auswirkungen aufgrund zulässiger Dachaufbauten befürchtet.

Landschaftspflege/Baumbestand

Eine nahezu gesamte Abholzung des gesamten Baumbestandes solle vermieden und die Naturdenkmäler sollen erhalten werden.

Verkehr und Verkehrslärm

Das durch die Planung zu erwartende Verkehrsaufkommen überschreite die Aufnahmefähigkeit des Verkehrsnetzes. Es werden Einschränkungen der Verkehrssicherheit und eine Zunahme des Verkehrslärms befürchtet.

Nachbarschaftslärm

Es werden erhebliche Lärmbelästigungen durch die Tiefgaragenzu- und -abfahrten sowie durch die oberirdischen Stellplätze befürchtet.

Stellplätze

Der Planung läge eine zu geringe Anzahl von Stellplätzen zu Grunde.

Kinderspielplatz

Es fehle der Nachweis ausreichender Kinderspielplätze.

Artenschutz

Durch die Planung werde Lebensraum von schützenswerten Arten begrenzt beziehungsweise vernichtet. Es sollten weitere Arten untersucht werden.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nrn. 1 - 7

- 1 Befangenheitsplan
- 2 Umgang mit den zu den Bürgerinformationen (§ 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB) vorgebrachten Stellungnahmen
- 3 Darstellung und Bewertung der zur ersten öffentlichen Auslegung (§ 3 Absatz 2 BauGB) vorgebrachten Stellungnahmen
- 4 Rechtsgutachten vom 17.05.2010
- 5 Darstellung und Bewertung der zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Absatz 3 BauGB) vorgebrachten Stellungnahmen
- 5a Stellungnahme KühnGeoconsulting
- 5b Stellungnahme ÖBVI Ruhmhardt
- 6 a Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- 6 b Planlegende
- 6 c Schnittzeichnung
- 7 textliche Festsetzungen
- 8 Begründung nach § 9 Absatz 8 BauGB
- 9 Freiflächengestaltungsplan