

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff

Städtebauliches Planungskonzept
Arbeitstitel: "Auenviertel" in Köln-Rodenkirchen
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussorgan
 Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig
Stadtentwicklungsausschuss	31.03.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	11.04.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	19.05.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. nimmt das städtebauliche Planungskonzept —Arbeitstitel: "Auenviertel" in Köln-Rodenkirchen— zur Kenntnis;
2. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nach Modell 1

 Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Rodenkirchen ohne Einschränkung zustimmt.

Ja / Nein
Alternative: keine

Haushaltsmäßige 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

Der Stadtentwicklungsausschuss hatte sich bereits am 23.10.2008 mit der Frage der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Auenviertel befasst und am 08.12.2009 einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Anzahl der geprüften und zurückgestellten Baugesuche hat gezeigt, dass ein Bebauungsplan zur Lenkung der weiteren baulichen Aktivität im Auenviertel notwendig ist. Zwischenzeitlich wurde am 14.12.2010 eine Veränderungssperre durch den Rat beschlossen.

Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes ist es, das vorgefundene hochwertige Wohngebiet durch planungsrechtliche Instrumente zu schützen, so dass die Struktur einer überwiegend ein- und zweigeschossigen Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern erhalten bleibt. Dies ist ohne einen Bebauungsplan auf Dauer nicht sicherzustellen, da der unbeplante Innenbereich (Situation gemäß § 34 BauGB) einen größeren Genehmigungsspielraum bietet und dieser regelmäßig auch ausgeschöpft wird. Beispiele einer solchen unmaßstäblichen Nachverdichtung sind an der Grüngürtelstraße zu finden.

Die vorgefundene Wohnfunktion soll weiter gestärkt werden. Hierzu ist im überwiegenden Planbereich die Festsetzung eines "Reinen Wohngebietes" (WR) vorgesehen. In einem kleineren Teilbereich an der Weißer Straße soll auch ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt werden, da hier über die Wohnnutzung hinaus auch gewerbliche Nutzungen vorzufinden sind.

In einem Teilbereich ist die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude vorgesehen. Hierdurch kommt es in Teilbereichen zu einer Überplanung der vorgefundenen Bebauung mit dem Ziel, in Zukunft die vorhandene Bebauung auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu beschränken. Dies ist insbesondere für einige Grundstücke an der Grüngürtelstraße so erfolgt. Für die betroffenen Eigentümer bedeutet dies, dass ihre jetzigen Gebäude "nur" noch Bestandsschutz genießen, aber bei einer späteren erneuten Bebauung nicht im vollen Umfang so wieder errichtet werden können. Das Maß der Festsetzungen ist im Detail so zu wählen, dass das Planungsziel erreicht werden kann, die einzelnen Eigentümer in ihren Eigentumsrechten jedoch nicht über Gebühr eingeschränkt werden.

Bis auf einen kleinen Teilbereich an der Weißer Straße und dem Adalbert-Stifter-Weg soll im Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden, da der Bestand nicht einheitlich ist und sich auch keine größeren Teilgebiete mit überwiegend I- oder II-geschossiger Bebauung abgrenzen lassen. Dies bedeutet, dass vorhandene eingeschossige Gebäude auch durch eine zweigeschossige Bebauung ersetzt werden können.

Als Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird das Modell 1 vorgeschlagen, da aufgrund der parzellenscharfen Planung auch ein sehr grundstücksbezogener Informations- und Diskussionsbedarf erwartet wird, dem in einer öffentlichen Veranstaltung nicht entsprochen werden kann. Die Verwaltung schlägt deshalb ergänzend vor, den Bürgerinnen und Bürgern zusätzlich zur Auslegung der Planunterlagen im Bezirksrathaus Rodenkirchen zwei Beratungstermine vor Ort anzubieten. Dies kann zum Beispiel an zwei verschiedenen Wochentagen (einmal vormittags und einmal nachmittags) im Bezirksrathaus Rodenkirchen erfolgen und wird vorher öffentlich bekannt gegeben.

Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

StEA	08.10.2009	Verweisungsbeschluss in die BV 2
BV 2	30.11.2009	unverändert beschlossen
StEA	08.12.2009	mit einer Ausdehnung des Plangebietes bis zur (Rhein-)Uferstraße beschlossen

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlagen 1 - 6