

# **Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum Bebauungsplanverfahren 70390/02;  
Arbeitstitel: "Auenviertel" in Köln-Rodenkirchen**

---

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Wohnbauviertel der 1960er Jahre unterliegen seit geraumer Zeit einem Wandel. Durch Teilungen von Grundstücken wurden die weitere Bebauung mit Einfamilien- oder Mehrfamilienhäusern genehmigt. Dies führt zu einer schleichenden Verdichtung des gewachsenen Viertels; so auch im "Auenviertel".

Für den Geltungsbereich soll der Charakter der vorhandenen Wohnbebauung gesichert und gleichzeitig eine Nachverdichtung im Hinterland verhindert werden.

Ziel des Bebauungsplan-Verfahrens ist es, das vorhandene 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 (Beurteilung gemäß § 34 BauGB) einen größeren Genehmigungsspielraum bietet und dieser regelmäßig auch ausgeschöpft wird. Beispiele einer solchen unmaßstäblichen Nachverdichtung sind an der Grüngürtelstraße zu erkennen.

Ziel der Planung ist es, die Wohnfunktion im Plangebiet weiter zu stärken. Hierzu ist im überwiegenden Planbereich ein reines Wohngebiet (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 vorhanden sind.

Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt, da es sich überwiegend um ein Gebiet handelt, das heute nach § 34 BauGB zu beurteilen ist und sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern wird (sogenannter Bestandssicherungsplan).

Für die vorhandene Wohnbebauung nördlich des Auenweges existiert bereits seit 1967 ein Bebauungsplan (Nummer 1108) der früheren Gemeinde Rodenkirchen. Er setzt ein reines Wohngebiet (WR) fest. Der Bebauungsplan soll in diesem Teilbereich aufgehoben werden, weil er nicht mehr benötigt wird und durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

### **1.1 Planungsstand**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.03.2011 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 1 (Auslegung der Planunterlagen im Bezirksrathaus) beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 23. bis 27.05.2011. Zusätzlich wurde den Bürgerinnen und Bürgern eine Beratung durch das Stadtplanungsamt im Bezirksrathaus Rodenkirchen angeboten. Diese hat am Dienstag, den 24.05.2011 stattgefunden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind neun schriftliche Einwendungen eingegangen.

Diese neun schriftlichen Einwendungen äußern sich insbesondere zu Fragen der Geschossigkeit, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Einzelhausbebauung an der Weißer Straße, der Errichtung von Tiefgaragen, der Abgrenzung des Plangebietes, der Art der baulichen Nutzung, der Stellplatzanordnung und der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Hochwasserproblematik.

Die Bezirksvertretung Rodenkirchen hat in ihrer Sitzung am 11.07.2011 über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beraten und dem städtebaulichen Planungskonzept –Arbeitstitel: "Auenviertel" in Köln-Rodenkirchen– mit einigen Änderungen zugestimmt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 15.09.2011 zum Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung einen abschließenden Beschluss gefasst und die Änderungen mehrheitlich beschlossen. Insbesondere wurde das Plangebiet auf das Gebiet zwischen der Grimmelshausenstraße, der Weißer Straße und der Mettfelder Straße ausgedehnt. Hier sollen die geplanten Festsetzungen analog angewendet werden.

Für den Bereich zwischen der Grimmelshausenstraße, der Uferstraße, der Roonstraße sowie der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bismarckstraße und der Lessingstraße wurde eine Ausnahme für ein sogenanntes "Hochwassergeschoss" beschlossen. Weiterhin soll an der Weißer Straße nun durchgehend eine straßenbegleitende dreigeschossige Bebauung und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt werden.

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt etwa sechs Kilometer südlich des Kölner Stadtzentrums zwischen Rhein und der Weißer Straße. Es wird begrenzt durch die Weißer Straße, die Mettfelder Straße, die Grimmelshausenstraße, die Uferstraße, die Roonstraße, dem Auenweg und die Grüngürtelstraße (hier auch die südlich gelegene Bebauung).

### **2.2 Vorhandene Struktur**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von circa 43 ha und ist heute im Wesentlichen bereits bebaut. Vorherrschend ist eine Wohnnutzung. An der Weißer Straße gibt es in den Erdgeschosszonen teilweise auch eine gewerbliche Nutzung in Form von kleineren Läden und Büroflächen. Im Eckbereich der Weißer Straße/Grimmelshausenstraße gibt es eine öffentliche Einrichtung mit einer Schule (Gemeinschaftshauptschule Ringelnatzstraße).

### **2.3 Erschließung**

Die Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz sichergestellt. Das überregionale Straßenverkehrsnetz der Bundesautobahnen ist über das vorhandene Straßennetz mit den Anschlussstellen Bonner Verteiler beziehungsweise Abfahrt Rodenkirchen in einer Entfernung von drei bis fünf Kilometern zu erreichen.

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 130, 131 und 135 an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

### **2.4 Alternativstandorte**

Die Frage nach Alternativstandorten stellt sich bei einer Planung im Bestand nicht.

## **2.5 Planungsrechtliche Situation**

Für den Planbereich südlich des Auenweges existiert derzeit kein Bebauungsplan. Die Beurteilung von Baugesuchen richtet sich hier nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Für die vorhandene Wohnbebauung nördlich des Auenweges existiert bereits seit 1967 ein Bebauungsplan (Nummer 1108) der früheren Gemeinde Rodenkirchen. Er setzt ein reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7, einer offenen Bauweise und einer Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen fest. Die überbaubare Grundstückfläche wird straßenseitig durch Baulinien und in rückwärtigen Bereichen durch Baugrenzen definiert. Dieser Plan wird in dem oben bereits beschriebenen Teilbereich (ohne die Hochhäuser an der Grüngürtelstraße) durch den neuen Plan überplant und gleichzeitig in diesem Teilbereich aufgehoben.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1 Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Plangebiet wird im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung kann somit aus dem FNP entwickelt werden.

### **3.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

## **4. Begründung der Planinhalte**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist aus dem planungsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu der Höhenentwicklung und der Bauweise orientieren sich überwiegend an der vorhandenen Siedlungsstruktur, wodurch die Belange der ansässigen Wohnbevölkerung weitestgehend berücksichtigt werden.

Das Plangebiet soll überwiegend als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden, da hier die Wohnnutzung im Bestand bereits vorhanden ist. Nutzungen, die das Wohnen stören könnten, sollen ausgeschlossen werden. In einem Teilbereich entlang der Weißer Straße soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, da im Erdgeschoss zum Teil auch gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und die so genannten "nicht störenden Handwerksbetriebe" sollen nicht zugelassen werden, weil hierdurch vermehrt Zu- und Abgangsverkehr entstehen beziehungsweise die Ausübung dieser Nutzung die Wohnruhe übermäßig stören würde.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet soll überwiegend eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden. Nur in einem Teilbereich an der Weißer Straße ist aufgrund der vorhandenen dreigeschossigen Bebauung auch eine maximal dreigeschossige Bebauung geplant. Südlich der Lessingstraße beziehungsweise Bismarckstraße und der Bebauung an der Ringelnatzstraße sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, und nördlich der Lessingstraße beziehungsweise Bismarckstraße bis zur Uferstraße ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 vorgesehen. Für die Bebauung an der Weißer Straße ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 vorgesehen.

Dies resultiert daraus, dass die Bestandsaufnahme ergeben hat, dass in den genannten Bereichen bereits heute höhere städtebauliche Dichtewerte vorhanden sind und diese auch berücksichtigt werden sollen.

In Teilbereichen kommt es auch zu einer Überplanung der vorgefundenen Bebauung mit dem Ziel, in Zukunft diese Dichte zu verhindern. Hier sind insbesondere Grundstücke an der Heinrich-Heine-Straße, der Ringelnatzstraße, der Moltkestraße, der Gneisenaustraße und an der Weißer Straße zu nennen (siehe Tabelle).

**Tabelle: "Festsetzung der Grundflächenzahl"**  
Grundstücke mit bestandsabweichender Festsetzung

| Straße                | Hausnummer                   |
|-----------------------|------------------------------|
| Ringelnatzstraße      | 18, 20, 20a, 22, 24a         |
| Lessingstraße         | 14                           |
| Bismarckstraße        | 3                            |
| Zuckmayerstraße       | 5                            |
| Moltkestraße          | 9a, 9b                       |
| Roonstraße            | 4                            |
| Auenweg               | 24                           |
| Heinrich-Heine-Straße | 3, 5, 22, 23a, 24a, 24b, 24c |
| Walter-Flex-Straße    | 25                           |
| Hermann-Löns-Straße   | 4                            |
| Gneisenaustraße       | 1, 35a                       |
| Grüngürtelstraße      | 34                           |
| Weißer Straße         | 39, 51                       |

#### Höhe der baulichen Anlagen:

Da nicht nur die Zahl der Vollgeschosse, sondern auch die Höhe der Gebäude das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich prägen, werden auch die vorhandenen durchschnittlichen Gebäudehöhen jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Für zweigeschossige Gebäude wird eine maximale Wandhöhe (Traufhöhe) von 6,50 m vorgesehen. Für Gebäude mit Sattel- und Walmdach soll eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt werden. Für Gebäude mit einer sonstigen Dachform (Flachdach, Pultdach, Tonnendach oder ähnliche Dachformen) soll eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt werden. Wird ein Staffelgeschoss errichtet, soll dieses aus gestalterischen Gründen allseitig mindestens einen Rücksprung von 1,5 m aufweisen. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Verkehrsfläche, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden. Hierdurch wird sichergestellt, dass sowohl Gebäude mit Satteldächern, als auch Gebäude mit anderen Dachformen eine definierte Wand- und Dachhöhe nicht überschreiten werden.

#### "Hochwassergeschoss":

Die Hochwasserproblematik hat im Bereich des Rheinuferes dazu geführt, dass Keller- und Garagengeschosse besonders hoch aufragen und Gebäude hierdurch entsprechend höher gebaut wurden, als im übrigen Plangebiet. Aus diesem Grund werden für den entsprechenden Bereich eine Wandhöhe (Traufhöhe) von maximal 9,0 m und eine Firsthöhe von maximal 15,50 m festgesetzt. Hierdurch können in dem im Plan gekennzeichneten Bereich sowohl Um- und Anbauten im Zusammenhang mit bereits bestehenden Gebäuden profiligleich errichtet werden, als auch Neubauten entsprechend der Umgebungsbebauung entstehen. Ein weiteres Geschoss kann aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit nicht entstehen.

Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude:

Um den gerade in letzter Zeit erkennbaren Veränderungsdruck, der eine höhere Ausnutzung der Grundstücke durch Steigerung der Zahl der Wohnungen je Gebäude zum Inhalt hat, entgegenzuwirken, wird die Zahl der Wohneinheiten im gesamten reinen Wohngebiet auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Entsprechend dem Bestand beziehungsweise der städtebaulichen Zielsetzung sollen hier künftig maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sein.

In Teilbereichen kommt es auch zu einer Überplanung der vorhandenen Bebauung. Hier sind insbesondere Grundstücke an der Ringelnatzstraße, am Auenweg, der Uferstraße, der Lessingstraße, der Bismarckstraße, der Moltkestraße, der Heinrich-Heine-Straße, der Hermann-Löns-Straße, der Gneisenaustraße und an der Grüngürtelstraße zu nennen, die heute teilweise bis zu acht Wohneinheiten aufweisen.

Für die betroffenen Grundstücke bedeutet dies, dass die jetzige Bebauung "nur" noch Bestandschutz genießt.

**Tabelle: "Festsetzung der Anzahl der Wohnungen"**  
Grundstücke mit bestandsabweichender Festsetzung

| Straße                | Hausnummer                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ringelnatzstraße      | 7,18,20,20a,24,28,35,38,39,42,50    |
| Grimmelshausenstraße  | 6,26,28                             |
| Uferstraße            | 21,25,26,30,31,33,39                |
| Lessingstraße         | 3,4,7,14,16                         |
| Bismarckstraße        | 5,7,12,16,19,21                     |
| Zuckmayerstraße       | 1,2                                 |
| Moltkestraße          | 4,6,10,12                           |
| Auenweg               | 18-20,45,49,50,53,55,61,63,68,70,72 |
| Heinrich-Heine-Straße | 2,3,4,5,20,22,34                    |
| Theodor-Körner-Straße | 2-8,7                               |
| Walter-Flex-Straße    | 24,25                               |
| Hermann-Löns-Straße   | 7,17,20,22,25                       |
| Gneisenaustraße       | 11,23,25,28,35a,39                  |
| Fichtestraße          | 5                                   |
| Grüngürtelstraße      | 50,54,56,58,58a-58c,67,69,79        |

Durch die Festsetzung einer beschränkten Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude soll ein städtebaulicher Missstand verhindert werden. Ohne eine entsprechende Festsetzung ist zu befürchten, dass die Planungsziele - Erhalt und Sicherung eines hochwertigen Wohngebietes - auf Dauer gefährdet sind.

### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sind in Kombination nur Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen festgesetzt werden. Hierbei wurde der Bestand weitgehend berücksichtigt und teilweise Erweiterungsmöglichkeiten sowie zusätzliche Baufelder festgesetzt.

### **4.4 Erschließung und technische Infrastruktur**

Das Plangebiet wird durch vorhandene Verkehrsflächen ausreichend erschlossen.

Das Plangebiet liegt im Gas-, Wasser- und Stromgebiet der RheinEnergie AG. Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes ist vorhanden.

#### **4.5 Ruhender Verkehr**

Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Im Bereich der Einfamilienhausbebauung wird erfahrungsgemäß vor dem eigentlichen Stellplatz (Carport; Garage) ein weiterer privater Stellplatz im Bereich der Zufahrt hergerichtet. Hierzu soll eine Festsetzung getroffen werden, dass Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Grenzabständen zulässig sind. Die geplante Festsetzung führt dazu, dass Zufahrten vor Garagen eine Mindestaufstellfläche von 6,00 m Länge aufzuweisen haben. Hierdurch wird auch verhindert, dass Stellplätze und Garagen im schützenswerten Vorgartenbereich errichtet werden können.

Die Profile der Anliegerstraßen lassen den Ausbau von Parkplätzen in ausreichender Anzahl zu. Stellplätze im Vorgarten sind unzulässig.

#### **4.7 Flächen für den Gemeinbedarf**

Die an der Weißer Straße Ecke Grimmelshausenstraße vorhandene Hauptschule (Gemeinschaftshauptschule Ringelnetzstraße) soll als Gemeinbedarfsfläche mit den notwendigen Erweiterungsflächen festgesetzt werden.

#### **4.8 Gestalterische Festsetzungen**

Um die Gestaltungsqualitäten und die besondere Charakteristik für das Plangebiet gemäß des städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich sicherzustellen, wurden örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### Abgrabungen

Abgrabungen - zum Beispiel zur Belichtung von Kellergeschossen – sollen im Vorgarten und in den seitlichen Grenzabständen unzulässig sein, da sie weitestgehend nicht vorhanden sind.

##### Dachgauben

Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln sollen bis zu einer Gesamtbreite des Daches von 50 % zulässig sein. Vom First ist ein Mindestabstand von 0,50 m und von den Gebäudeabschlusswänden jeweils ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten.

##### Dachformen

Auf die Festsetzung einer bestimmten Dachform soll verzichtet werden, da im Plangebiet Satteldächer, Flächdächer, Pultdächer, Mansarddächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer als Dachform existieren. Die vorherrschende Dachform ist zwar das Satteldach, andere Dachformen haben aber auch einen deutlichen Anteil an der Dachlandschaft. Die Festsetzung einer einheitlichen Dachform lässt sich nur in wenigen Teilbereichen städtebaulich begründen und führt in der Summe nicht dazu, dass das Plangebiet insgesamt zu einer einheitlichen Dachlandschaft findet.

Um die Gestaltungsqualität bei Satteldächern und Walmdächern sicherzustellen, sollen jeweils nur gleichseitige Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig sein, die jeweils mit gleicher Dachneigung zu errichten sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass bei Gebäuden mit diesen Dachformen eine "ruhige Dachlandschaft" entstehen kann.

Wird ein Staffelgeschoss errichtet, soll dieses aus gestalterischen Gründen allseitig mindestens einen Rücksprung von 1,50 m aufweisen (siehe auch Begründung zur Höhe von baulichen Anlagen). Hierdurch wird sichergestellt, dass sowohl Gebäude mit Satteldächern als auch Gebäude mit anderen Dachformen eine definierte Wandhöhe nicht überschreiten.

## 4.9 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm belastet.

Zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen ist eine textliche Festsetzung vorgesehen, in denen besondere bauliche Vorkehrungen in den Außenbauteilen der zukünftigen Gebäude vorzunehmen sind.

## 4.10 Kampfmittel

Die Fläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Hierzu ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

## 4.11 Kosten

Die Kosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich Gutachten entstehen, gehen zu Lasten der Stadt.

## 5. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Das Plangebiet wurde in den vergangenen Jahrzehnten überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Die privaten Gärten weisen Rasenflächen, bepflanzte Beete und teilweise erhaltenswerte Bäume auf.

Gemäß § 13 BauGB wird von einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Absatz 2 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln fallen und durch die Planung berührt werden, sind entsprechend der Baumschutzsatzung auszugleichen.

Für das Plangebiet wurde der Verkehrslärm in der heutigen Situation ermittelt. Für die betroffenen Bereiche wurden Lärmpegelbereiche definiert. Die Beurteilung der Lärmimmissionen erfolgt für den Kfz-Verkehr nach den Orientierungswerten der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau.

| DIN 18005        |            |              |
|------------------|------------|--------------|
| Gebietscharakter | tags dB(A) | nachts dB(A) |
| WR               | 50         | 40           |
| WA               | 55         | 45           |

**Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.09.2012 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf 70390/02 gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit dieser Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.**

**Köln, den**

**Vorsitzender**