

## **Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf 67490/08**

### **Arbeitstitel: Drosselweg/Finkenplatz in Köln-Niehl**

---

#### **Anlass und Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan Drosselweg/Finkenplatz in Köln-Niehl dient dem Schutz historisch wertvoller Siedlungen und deren Vorgärten als prägendem städtebaulichem Element.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Drosselweg/Finkenplatz in Köln-Niehl ist durch eine einheitliche Gestaltung der Baukörper sowie durch einen hohen Anteil an privaten Grünflächen (Vorgärten) geprägt. Zur Erhaltung dieses Gebietscharakters werden nun im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes Verkehrsflächen und vordere Baugrenzen festgesetzt, um auf diesem Weg die Vorgartenzone festzulegen.

Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben richtet sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nach § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 34 BauGB.

Auf Initiativantrag der Bezirksvertretung Nippes wurde am 13.09.2012 der Einleitungsbeschluss gefasst.

#### **Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Drosselweg/Finkenplatz in Köln-Niehl wird im Norden durch den Finkenplatz (gerade Hausnummern), im Osten durch rückwärtige Grundstücksgrenze der Grundstücke Niehler Straße 358 bis 380 und weiterführend durch den Niehler Kirchweg und im Süden und Westen durch das Gelände der Pferderennbahn Köln-Niehl begrenzt.

Betroffen sind die Grundstücke an der südlichen Seite des Finkenplatzes (gerade Hausnummern), an der Niehler Straße mit den ungeraden Nummern 363 bis 371 und den geraden Nummern 358 bis 380, am Niehler Kirchweg 133 bis 159 sowie die Grundstücke beidseits des Drosselweges.

#### **Rahmenbedingungen und Vorgaben**

##### Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Im geltenden Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan-Entwurf steht den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht entgegen.

Durch den Bebauungsplan werden die Fluchtlinienpläne Nummern 515, 725 und 729 teilweise überplant.

##### Gewähltes Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan Drosselweg/Finkenplatz in Köln-Niehl wird gemäß § 30 Absatz 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erstellt. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert.

Die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB liegen vor.

### Begründung der Planinhalte

Das Plangebiet ist geprägt durch die gewachsene Struktur ihrer beidseitigen Bebauung, durch deren Gestalt sowie die klare städtebauliche Aufteilung in Verkehrsfläche, Bebauung und den dazwischen liegenden Bereich der Vorgärten (Vorgartenzone).

Die Vorgartenzone ist der Bereich, welcher zwischen der nunmehr festgesetzten Baugrenze und der Grundstücksgrenze/Straßenbegrenzungslinie liegt.

Durch die stetig wachsende Zahl an Pkw stieg im Laufe der Jahre auch der Bedarf an Stellplätzen. Da gemäß § 65 Absatz 1 Bauordnung NRW das Anlegen von Stellplätzen genehmigungsfrei ist, steht zu befürchten, dass in diesem Bereich Vorgärten entfernt und die Fläche zum Parken umgenutzt wird.

Dadurch wird die städtebauliche Struktur Verkehrsfläche – Vorgartenzone – Bebauung aufgebrochen und unterbrochen.

Die vorbenannte Unterbrechung des schützenswerten Stadtbildes stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der durch diesen Bebauungsplan behoben beziehungsweise dem vorgebeugt werden soll.

In diesem Sinne sollen die Vorgärten, die das städtebauliche Bild des Plangebietes maßgeblich prägen, geschützt und gesichert werden.

Bei bereits umgesetzten Errichtungen von Stellplätzen im Vorgartenbereich kann diese Satzung nicht rückwirkend greifen. Jedoch müssen die hier getroffenen Festsetzungen bei zukünftigen Vorhaben dieser Art berücksichtigt werden. Sofern im jeweiligen Plangebiet bereits Umnutzungen und/oder Umbauten stattgefunden haben, dient der Bebauungsplan dazu, die noch vorhandene städtebaulich prägende Struktur der Vorgärten zu schützen und damit den Charakter der jeweiligen Siedlung zu erhalten.

Sofern bereits bestehende Stellplätze in Vorgärten rechtmäßigerweise hergestellt wurden, fallen sie unter den passiven Bestandsschutz.

In diesen Fällen bedeutet dies, dass ein Rückbau insoweit nicht verlangt werden kann, dass diese Stellplätze aber nach ihrer freiwilligen Beseitigung nicht erneut in den Vorgärten angelegt werden dürfen, da in diesem Fall der Bestandsschutz erloschen ist.

Die über den passiven Bestandsschutz hinausgehende Zulassung bereits existierender Stellplätze in Vorgärten wird abgelehnt, da dies darauf hinauslaufen würde, den städtebaulichen Missstand, den die Errichtung von Stellplätzen in Vorgärten im Plangebiet darstellt, planungsrechtlich festzuschreiben. Dies würde die städtebaulichen Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes konterkarieren.

### Beabsichtigte Festsetzungen

Zur Umsetzung der benannten Ziele werden im Bebauungsplan die Verkehrsfläche und die Baugrenze festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Verkehrsfläche mit der Straßenbegrenzungslinie sowie der vorderen Baugrenze wird der betroffene Bereich der Vorgartenzone nachvollziehbar definiert.

Innerhalb dieses Bereichs sind aufgrund der benannten Schutzansprüche der historischen Bauungsstruktur mit ihren Vorgärten keine Überbauungen und Nutzungen als Stellplätze zulässig.

### Gestalterische Festsetzungen

Gestalterisch wird festgesetzt, dass die Vorgärten, als solche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten sind. Ferner werden die Einfriedungen gestalterisch geregelt.

Durch die gestalterischen Festsetzungen soll das einheitliche Bild, welches die Vorgärten darstellen, bewahrt werden. Die Begrünung lässt die Vorgärten als Gärten erkennen und erhält den bisherigen Charakter der Straßenzüge. Auch die Reglementierung der Einfriedungen führt zum Erhalt des Straßenbildes.

### Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen.

### Umweltbelange

Durch die Planung werden über den Bestand hinaus keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

### Umweltprüfung

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB nicht erforderlich. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird daher gemäß § 13 Absatz 3 BauGB abgesehen.