

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Arbeitstitel: Sinnersdorfer Straße/Mottenkaul in Köln-Roggendorf/Thenhoven

Vorlage 2632/2012

hier: Ergänzung der Beschlussvorlage und weiterer Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Entsprechend dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 17.01.2013 und dem Beschluss des Liegenschaftsausschusses vom 07.03.2013 hat die Verwaltung zusammen mit dem Planungsbüro des Investors des VEP ein neues Gesamtkonzept mit zwei Varianten (Anlagen 15 und 16) für den Bereich des südlichen Ortsrandes zwischen der Sinnersdorfer Straße und der Quettinghofstraße in Roggendorf/Thenhoven entwickelt, um den künftigen Ortsrand in diesem Teil der Ortslage neu zu definieren.

Das städtebauliche Gesamtkonzept kann in drei Teilbereichen entwickelt werden, wobei der erste Bereich das Plangebiet des VEP mit dem Arbeitstitel "Sinnersdorfer Straße/Mottenkaul" und der zweite Bereich das überwiegend in städtischem Eigentum befindliche Gebiet östlich der Straße Mottenkaul umfasst. Für den letztgenannten Bereich soll ein separates Bebauungsplanverfahren mit dem Arbeitstitel "Östlich Mottenkaul" durchgeführt werden. Der dritte Bereich des Gesamtkonzeptes südlich des Plangebietes des VEP-Verfahrens "Sinnersdorfer Straße/Mottenkaul" kann erst dann entwickelt werden, wenn die Eigentümer der Grundstücke einvernehmlich die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens (VEP) beantragen und die Problematik einer an den bestehenden Reithof heranrückenden Wohnbebauung konfliktfrei gelöst werden kann.

Die Verwaltung hat aus den vorgenannten Gründen einen entsprechend ergänzten Beschlussvorschlag formuliert. Die Ergänzung wird "unterstrichen" dargestellt.

Neuer Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet südwestlich der vorhandenen Bebauung Sinnersdorfer Straße 175 und Mottenkaul 12 bis 16 sowie Further Weg 12 bis 14 zwischen Sinnersdorfer Straße und Mottenkaul mit einer Tiefe von circa 63 m in südwestlicher Richtung —Arbeitstitel: Sinnersdorfer Straße/Mottenkaul in Köln-Roggendorf/Thenhoven— einzuleiten mit dem Ziel, eine Einfamilienhausbebauung mit circa 39 Wohneinheiten in Form von zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern und zugehöriger Erschließung festzusetzen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept —Arbeitstitel: Sinnersdorfer Straße/Mottenkaul— zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1.
3. beschließt, nach § 2 Absatz 1 BauGB einen Bebauungsplan für das Gebiet südlich des Grundstücks Mottenkaul 11, südliche Grenzen der Grundstücke Am Feldgarten 1 bis 13 bis zur Quettinghofstraße, circa 75 m in Richtung Süden entlang des Feldweges (Verlängerung Quettinghofstraße), circa 230 m in Richtung Nordwesten bis zur Straße Mottenkaul in Höhe des Privatweges zum Reiterhof und östlich der Straße Mottenkaul mit einer Länge von circa 90 m bis zur südlichen Grenze des Grundstücks Mottenkaul 11 –Arbeitstitel: Östlich Mottenkaul in Köln-Roggendorf/Thenhoven– aufzustellen mit dem Ziel, eine Einfamilienhausbebauung mit circa 25 Wohneinheiten in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern und zugehöriger Erschließung festzusetzen;

4. nimmt das städtebauliche Planungskonzept –Arbeitstitel: Östlich Mottenkaul– zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 1.

Alternative: keine

Begründung Bereich VEP –Arbeitstitel: Sinnersdorfer Straße/Mottenkaul–:

Mit Schreiben vom 14.03.2012 hat die RIS BAU GmbH, vertreten durch ihren Geschäftsführer André Hötzer, Altstadtstraße 36, 51379 Leverkusen, für eine 1,1 ha große Grundstücksfläche am südwestlichen Ortsrand von Roggendorf/Thenhoven zwischen der Sinnersdorfer Straße und der Straße Mottenkaul einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) gestellt.

Städtebauliches Ziel ist die Realisierung von circa 39 Wohneinheiten in Form von zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss und zugehöriger Erschließung.

Die Grundstücksfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes und ist heute als Außenbereich zu bezeichnen. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im planungsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Grundstücksbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Somit besteht für das Vorhaben ein Planungserfordernis.

Begründung Bereich Bebauungsplan –Arbeitstitel: Östlich Mottenkaul–:

Im Zuge der Beratungen im Stadtentwicklungsausschuss und im Liegenschaftsausschuss wurde die Verwaltung beauftragt, ein städtebauliches Gesamtkonzept zur Ortsrandarrondierung in diesem Bereich von Roggendorf/Thenhoven zu entwickeln, was auch den Bereich östlich Mottenkaul beinhaltet. Die Grundstücke befinden sich überwiegend in städtischem Eigentum. Für diesen Bereich soll nunmehr ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes –Arbeitstitel: Östlich Mottenkaul in Köln-Roggendorf/Thenhoven– hat eine Fläche von 1,8 ha. Städtebauliches Ziel ist die Realisierung von circa 25 Wohneinheiten in Form von überwiegend Einzelhäusern sowie Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und zugehöriger Erschließung.

Die Grundstücksfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes und ist heute als Außenbereich zu bezeichnen. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im planungsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Grundstücksbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Somit besteht für die Realisierung einer Wohnbebauung ein Planungserfordernis.