

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

VI/61

612 Makr KeSB

Vorlagen-Nummer

0535/2014

Freigabedatum 05.03.2014

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes 68408/02
Arbeitstitel: Schillingsrotter Weg 11 in Köln-Marienburg**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	03.04.2014
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	05.05.2014
Stadtentwicklungsausschuss	08.05.2014

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss lehnt die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes 68408/02 für das Grundstück Schillingsrotter Weg 11 in Köln-Marienburg ab.

Alternative:

Einleitung eines Änderungsverfahrens mit der Maßgabe, die Grundflächenzahl von derzeit 0,7 auf 1,0 zu erhöhen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung:

Mit Schreiben vom 12.12.2013 hat der Architekt Anton Harff im Auftrag der Eigentümerin den Antrag eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes 68408/02 für eine rund 580 m² große Fläche nordöstlich des Schillingsrotter Weges (Schillingsrotter Weg 11) in Köln-Marienburg gestellt (siehe Übersichtsplan, Anlage 1).

Die Fläche liegt in einem Bereich, für den seit dem 10.02.1969 ein Bebauungsplan existiert. Dieser setzt für das Grundstück nordöstlich des Schillingsrotter Weges ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 und eine offene Bauweise fest. Eine Geschossigkeit ist nicht festgesetzt, so dass es sich hierbei nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt und die Geschossigkeit gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist.

Das vorhandene eingeschossige Gebäude, in dem sich eine Zahnarztpraxis befindet, besitzt derzeit ein Walmdach mit einer Firsthöhe von 61,92 m über Normalnull (ü. NN). Gegenstand des Antrages ist die geplante Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit ausgebautem Staffelgeschoss. Hierdurch wird jedoch das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in Form der festgesetzten GFZ von 0,7 (siehe Anlage 2) erheblich überschritten, da ein entsprechend großes Baugrundstück nicht zur Verfügung steht. Die im Rahmen eines Bauantrages bereits beantragte Befreiung von der GRZ konnte aufgrund einer Abweichung von über 40 % jedoch nicht gewährt werden. In der Abwägung mussten auch Belange von unmittelbar angrenzenden Nachbarn beachtet werden, die durch die geplante Gebäudehöhe unmittelbar betroffen sind. Die geplante Gebäudehöhe führt hier zu einer unzumutbaren Verschattung. Das zugrunde liegende Baugesuch wurde mehrfach mit der Antragstellerin besprochen. Aus Sicht der Verwaltung müssen die berechtigten Belange der Nachbarn gewahrt bleiben, so dass ein Neubau beziehungsweise eine Aufstockung eine bestimmte Höhe nicht überschreiten kann. Eine in Aussicht gestellte Befreiung für die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes - ohne die Errichtung eines weiteren Staffelgeschosses - mit einem Abschluss als Flachdach wurde von der Bauherrenseite nicht akzeptiert.

Eine Befreiung, die die Errichtung eines weiteren Staffelgeschosses und damit eines circa 3 m höheren Gebäudekörpers ermöglicht, wird seitens der Verwaltung auch im Hinblick auf den Forderungskatalog der Interessensgemeinschaft Marienburg mit ihrem "Marienburger Manifest" abgelehnt. Hier wird gerade die strikte Einhaltung der vorhandenen Bebauungspläne gefordert und die Schaffung neuer Rechte über eine Umplanung abgelehnt.

Nach Prüfung des Antrages kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung am Schillingsrotter Weg 11 mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar ist und schlägt deshalb vor, den Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes 68408/02 abzulehnen.

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Bebauungsplan-Ausschnitt
- 3 Schrägluftbild
- 4 Planausschnitt aus dem Investoren-Entwurf
- 5 Marienburger Manifest