

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Bürgereingabe gem. § 24 GO, Bauvorhaben auf dem Grundstück Danziger Straße / Memeler Straße in Köln-Urbach (Az.: 02-1600-66/14)

Beschlussorgan

Ausschuss für Anregungen und Beschwerden

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	
Ausschuss für Anregungen und Beschwerden	04.11.2014

Beschluss:

Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden dankt der Petentin für ihre Eingabe. Der Ausschuss sieht jedoch keine Notwendigkeit für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und spricht sich für die Weiterbetreibung des Bauvorhabens aus.

Umgang mit Solitärgehölzen die Überplanung bestehender Vegetation kompensiert. Die beantragten Fällgenehmigungen wurden durch die Verwaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Im Ergebnis wurde gemäß § 75 der Bauordnung NW festgestellt, dass dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Zu 3.:

Die der bestehenden Bebauung zugrunde liegende Verkehrskonzeption aus den 1950er Jahren ist im Rahmen einer städtebaulichen Nachverdichtung unter Beteiligung des Vorhabenträgers zu optimieren. Insbesondere im äußeren Straßennetz im Bereich der Frankfurter Straße und der Kaiserstraße besteht Anpassungsbedarf. Die unmittelbaren Erschließungsstraßen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und müssen verbreitert werden. Die hierfür erforderlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und werden kostenfrei an die Stadt übertragen. Der Ausbau geht ebenfalls zu Lasten des Vorhabenträgers.

Sowohl für die Danziger Straße, als auch für die Memeler Straße liegt eine planerische Überarbeitung der beiden Straßenabschnitte vor, die nach baulicher Umsetzung des Wohngebietes ausgeführt wird.

Die Grundlage für die Umgestaltung der Straßenabschnitte bildete ein Verkehrsgutachten. Beide Straßenquerschnitte werden auf 6,50 m verbreitert, damit eine gesicherte Erschließung gegeben ist. Um die Geschwindigkeiten zu reduzieren und die Verkehrssicherheit zu erhöhen, werden zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Straßenland angeordnet und Baumstandorte ergänzt. In Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgte die Fahrbahnverbreiterung auch zugunsten von Feuerwehraußstellflächen im öffentlichen Straßenraum.

Zukünftig werden beide Straßen als „Verkehrsberuhigte Bereiche“ ausgewiesen und mit dem VZ 325.1 und dem VZ 325.2 StVO beschildert.

Zu 4.:

Der Bereich des Bauvorhabens entwässert im Mischsystem, d.h. das Schmutzwasser und Niederschlagswasser wird in einem Abwasserkanal gesammelt und abgeleitet. Die aus dem Vorhaben resultierenden zusätzlichen häuslichen Schmutzwassermengen (< 1 l/s) können durch die vorhandene Abwasseranlage schadlos abgeleitet werden. Das durch eine mögliche Verdichtung der Bebauung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser soll zukünftig durch Versickerung ortsnah entwässert. Zusätzlich ist u.a. geplant, das anfallende Niederschlagswasser durch Dachbegrünung bzw. privaten Rückhaltekanäle zurückzuhalten und verzögert einzuleiten.

Das bedeutet, dass durch das oben genannte Bauvorhaben keine zusätzlichen hydraulischen Belastungen im Kanalnetz entstehen.

Für statistisch seltenen und häufig sehr lokal begrenzten Starkregenereignisse ist die Kanalisation nicht ausgelegt. Eine Dimensionierung der Kanäle auf extreme Ereignisse ist sowohl aus Kostengründen, als auch aus betrieblicher Sicht nicht sinnvoll. Deshalb kann es bei den Starkregenereignissen leider dazu kommen, dass das Regenwasser von der Kanalisation nicht aufgenommen werden kann und auf der Oberfläche verweilt. Ein besserer Schutz vor den Folgen von Starkregenniederschlägen kann nur durch einen privaten Objektschutz sichergestellt werden.

Die Rheinenergie betreibt in Köln großflächig die Messungen und die Auswertungen der Grundwasserströme. Die Erfahrungen bei der Umsetzung von unterirdischen Baumaßnahmen zeigen, dass diese keine Auswirkung auf die Grundwasserströme haben.

Das vorhandene Entwässerungssystem in den betroffenen Bereichen entspricht jetzt und auch nach der Bebauung dem Stand der Technik, d.h. es ist ausreichend dimensioniert. Die Begrünung der Dächer und den Bau der Rückhaltekanäle führt zu einer Entspannung der Situation bei Starkregen, weil ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten wird. Aber ein umfassender Schutz durch das Kanalnetz vor den Folgen von Starkregen gibt es jetzt und auch unabhängig von der zukünftigen Bebauung nicht. Hier kann nur der private Objektschutz den Schutz erhöhen.

Zu 5.:

Die Architekten haben verschiedene Varianten einer möglichen Bebauung entwickelt und sich dabei intensiv mit den Fragen der städtebaulichen Einfügung in das Umfeld und der Höhenentwicklung beschäftigt. Die abschließende und in der Bürgerversammlung vorgestellte Variante ist unter Würdigung aller Belange die für diesen Raum geeignetste. Das maßgebliche Kriterium des Einfügens nach § 34 BauGB setzt keine Uniformität voraus. Auch eine Fortentwicklung des städtebaulichen Bestandes kann dem Ziel einer ausgewogenen Gesamtkonzeption Rechnung tragen.

Zu 6.:

Die Verwaltung hat im Rahmen der Neustrukturierung des Gebietes die Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens gefordert. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sowohl im äußeren umgebenden Straßennetz an der Frankfurter Straße als auch an der Kaiserstraße Optimierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Hier ist eine Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers vorgesehen.

In dem von der Petentin mit der Bitte um Kenntnisnahme beigefügten Katalog über die Bedenken der Anwohner werden zusätzlich zu den bereits benannten Aspekten folgende Punkte vorgetragen:

1. Forderung nach der Erstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht,
2. Prüfung, ob die Gebäude oder die Grundstücke Teil eines Stiftungsvermögens sind,
3. Prüfung des Verdichtungsgrades im Hinblick auf die Anzahl geplanter Wohneinheiten.

Zu 1.:

Am 01.04.2014 wurde in der Bezirksvertretung Porz der Antrag der CDU auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Vorhaben mehrheitlich abgelehnt.

Als Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist ein Bebauungsplan nicht erforderlich, da die angestrebte Entwicklung im Bereich der Danziger Straße weder inhaltlich noch zeitlich einen umfangreichen bodenrechtlichen Koordinierungsbedarf auslöst. Bei der hier in Rede stehenden Bestandssituation handelt es sich um eine vorgeprägte Siedlungsstruktur, die als innerstädtische Fläche eine aktive Nutzung von Wohnbaulandpotentialen ermöglicht. Vor dem Hintergrund einer stetig steigenden Nachfrage nach Wohnraum bei einer zunehmend angespannteren Wohnungsmarktsituation ist eine aktive Inanspruchnahme potentieller Nachverdichtungsflächen im Bestand unabdingbar, um neue Flächeninanspruchnahmen von Natur und Landschaft zu vermeiden. Bei der Bestandsituation im Planbereich der Danziger Straße handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der Teil einer gewachsenen Siedlungsstruktur ist. Bei dieser Bestandskonstellation ermöglicht das Baugesetzbuch gemäß § 34 (BauGB) eine Zulässigkeitsprüfung, wenn das Vorhaben sich nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt. Dies bedingt allerdings keine Uniformität, sondern lässt eine Weiterentwicklung der prägenden Umgebungsparameter zu, da auch neue Entwicklungen einer harmonischen Gesamtordnung Rechnung tragen können. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewährleistet sein und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Von dem Vorhaben dürfen keine schädlichen Einwirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der maßgeblichen Umgebung ausgehen. Die Erschließung muss gesichert sein. Bei der aktuell vorliegenden städtebaulichen Konzeption sind wesentlichen Beeinträchtigungen der o.g. Bedingungen nicht abzusehen.

Zu 2.:

Nach den der Verwaltung vorliegenden Unterlagen sind die Flächen kein Teil eines Stiftungsvermögens.

Zu 3.:

Die städtebaulichen Dichtewerte von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden eingehalten.

Da das Vorhaben insgesamt auf einer Grundstücksfläche von mehr als 3000 m² errichtet werden soll, hat nach der Zuständigkeitsordnung der Stadt Köln die Bezirksvertretung Porz ein Mitwirkungsrecht. Die Verwaltung wird das Vorhaben in der nächsten Sitzung der Bezirksvertretung nach den Sommerferien 2014 vorstellen.

Anlagen