

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

612 makr ma

Vorlagen-Nummer

2513/2014

Freigabedatum 08.09.2014

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Arbeitstitel: "Ringstraße/Ecke Schillingsrotter Straße" in Köln-Rodenkirchen

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	08.09.2014
Stadtentwicklungsausschuss	25.09.2014

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze der Ringstraße 12, der Schillingsrotter Straße und der Bahnfläche (einschließlich der P+R-Parkplatzfläche) in Köln-Rodenkirchen —Arbeitstitel: "Ringstraße/Ecke Schillingsrotter Straße" in Köln-Rodenkirchen— aufzustellen, mit dem Ziel, ein Mischgebiet (MI) mit einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe festzusetzen und gleichzeitig eine zu starke Verdichtung insbesondere im Hinterland zu verhindern.

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:

Für den im Beschlussvorschlag umschriebenen Planbereich in einer Größe von circa 10.000 m² wird im Flächennutzungsplan (FNP) eine Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert nicht.

Baugesuch:

Bereits Anfang 2013 wurde als Voranfrage zur Klärung des Planungsrechts ein Baugesuch (Bebauungsgenehmigung) für ein Wohngebäude mittlerer Höhe mit einer Tiefgarage im Bereich der Ringstraße 12 - 16 in Köln-Rodenkirchen eingereicht. Beantragt war eine IV-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss und einer rückwärtigen zweigeschossigen Bebauung. Neben der Wohnnutzung sollten 20 % der Geschossfläche als Gewerbenutzung (Arzt-Gemeinschaftspraxis) genutzt werden. Planungsrechtlich wurde das Vorhaben mangels qualifizierten Bebauungsplans nach § 34 BauGB beurteilt und ein positiver Vorbescheid erteilt.

Anlass:

Nun liegt an gleicher Stelle ein Bauantrag vor, der von dem genehmigten Vorbescheid stark abweicht. Es ist zu befürchten, dass auch dieses Baugesuch wieder nach § 34 BauGB positiv beschieden werden muss. Dies ist nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu verhindern.

Es soll nun eine Tiefgarage mit mehr als 1 000 m² Nutzfläche in Verbindung mit der Errichtung von sieben Mehrfamilienhäusern und neun Stellplätzen für die Feuerwehr realisiert werden. Geplant ist eine geschlossene viergeschossige Bebauung mit einer Art Satteldach in einer Bautiefe von 14 m und einer Höhe von 17,79 m, die durch zwei Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich mit drei beziehungsweise vier Geschossen ergänzt wird. Nach Niederlegung der Hausnummer 12 soll entlang der Ringstraße ein circa 87 m langes Gebäude in fünf Abschnitten mit jeweils einem Hauseingang und einer gleichartigen Fassadengestaltung entstehen, das durch eine circa 5 m breite und 3,5 m hohe Feuerwehrezufahrt unterbrochen wird. Aufgrund der Tiefe des geplanten Gebäudes soll das Satteldach nicht bis zum First fortgeführt werden, sondern soll circa 2 m darunter enden, damit die Nachbarbebauung nicht um dieses Maß überragt wird. Hierdurch entsteht oberhalb des Scheinsatteldachs

eine circa 3 m breite Flachdachzone. Die Dachfläche soll Dachflächenfenster und Dachgauben in zwei Erschließungsreihen erhalten, wobei die Dachgauben nicht in der unteren sondern in der oberen Dachebene entstehen sollen. Die rückwärtigen Gebäude, die grenzständig am vorhandenen P+R-Parkplatz errichtet werden sollen, sind hier mit einer fensterlosen dreigeschossigen Fassade vorgesehen. Die Erschließung der Tiefgarage mit 55 Stellplätzen soll über die Erschließung des P+R-Parkplatzes erfolgen. Es ist eine vollständige Unterbauung des Baugrundstückes vorgesehen.

Ziel der Planung:

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung soll ein Mischgebiet (MI) mit einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe festgesetzt und gleichzeitig eine zu starke Verdichtung insbesondere im Hinterland verhindert werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Haltestelle der Stadtbahnlinie (Bahnhof Rodenkirchen) und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit wird als Art der baulichen Nutzung eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe vorgeschlagen. Insbesondere die Erdgeschosszonen sollen Handel, Dienstleistungen und Büroflächennutzungen dienen. Die Obergeschosse sollen dann einer Wohnnutzung vorbehalten bleiben. Entsprechend den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung soll als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt werden. Die Anzahl der Geschosse soll auf vier Vollgeschosse begrenzt werden.

Es ist zu befürchten, dass durch die Realisierung des Bauvorhabens ein städtebaulicher Missstand entsteht, der der Situation zwischen der Ringstraße und der rückwärtigen Bahnanlage sowie dem angrenzenden Gebäudebestand nicht gerecht wird. Dies kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes verhindert werden. Durch den Aufstellungsbeschluss wird die Voraussetzung geschaffen, Baugesuche nach § 15 Baugesetzbuch (BauGB) zurückzustellen. Da abzusehen ist, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nicht innerhalb eines Jahres abgeschlossen werden kann, ist im Anschluss an die Zurückstellung der Erlass einer Veränderungssperre geplant.

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung der Darstellung ist notwendig.

Anlagen