



**Geschäftsführung  
Stadtentwicklungsausschuss**

Frau Michels

Telefon: (0221) 221 - 23148

Fax : (0221) 221 - 24447

E-Mail: marianne.michels@stadt-koeln.de

Datum: 02.10.2014

**Auszug  
aus dem Entwurf der Niederschrift der 1. Sitzung des  
Stadtentwicklungsausschusses vom 25.09.2014**

**öffentlich**

**8.1 Städtebauliches Planungskonzept "Further Straße/Gilleshof in Köln-Roggendorf/Thenhoven"  
hier: Beauftragung des Investors zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes  
2116/2014**

SE Beste begrüßt ausdrücklich, dass bei den westlich zur Bebauung anstehenden Flächen von Roggendorf/Thenhoven auch die Ortsränder mit einem Wettbewerb belegt worden seien. Allerdings sei in diesem Ausschuss zum Teil der Eindruck entstanden, dass im weiteren Verfahren zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes das ursprüngliche Konzept aufgeweicht werde, beispielsweise was die Durchwegungen betreffe. Auch zu dem nun vorliegenden Planungskonzept habe er nachfolgende Anmerkungen:

- In Bezug auf die Durchgängigkeit des Plangebietes halte er es für sinnvoller, die Stichstraße bis an die Grenze der Bebauung mit den Einfamilienhäusern durchzuführen. Denn sollte der dahinter liegende Hof in Zukunft anders bebaut werden, müsse dieser zumindest fußläufig an das Baugebiet angeschlossen werden können.
- In Bezug auf die Hinterland Bebauung im südlichen Bereich habe es Änderungen zum Wettbewerbsergebnis gegeben, die seines Wissens nach eine veränderte Wegeführung zur Folge habe. Hierzu bittet er die Verwaltung um Erläuterung.
- In Bezug auf die bauliche Dichte bittet er ebenfalls um Erläuterung, ob diese gegenüber dem Wettbewerbsentwurf unverändert sei.
- In Bezug auf die Ausgleichsverpflichtung beantrage er, den letzten Satz der Anlage 4 dahingehend zu ändern, als dass das verbleibende Defizit ausgeglichen werden muss (also nicht: gegebenenfalls müsste).

Frau Müller (Leiterin des Stadtplanungsamtes) sagt zu, eine mögliche Anbindung an den Hof zu prüfen. Und in der Tat gebe es kleinere Veränderungen in Bezug auf die gewollte und im damaligen Wettbewerbsergebnis enthaltene Hinterland Bebauung. Dies sei dem Umstand geschuldet, dass sich die Fläche in Privateigentum befindet und die Eigentümer kein Interesse gehabt hätten, sich an dem Verfahren zu beteiligen. Die Verwaltung habe keine Rechtsgrundlage, die gewünschte Vernetzung ohne die Zustimmung der Eigentümer zu realisieren. Bezüglich der Forderung nach einem 100-prozentigem Ausgleich stehe es dem Stadtentwicklungsausschuss frei, einen derartigen Beschluss zu fassen. Sie weise aber darauf hin, dass es hierzu einen gewissen Ermessensspielraum gebe, wonach auf einen kompletten Ausgleich verzichtet werden kann, wenn die Qualität des Ausgleichs diesen Mangel kompensiere.

RM Jahn appelliert an alle Beteiligten, zumindest eine Option für eine Durchwegung zu den Wohngebieten 1 und 2 zu schaffen. Anderenfalls verbaue man sich potentielle Bauflächen künftiger Jahre.

RM Frenzel schließt sich den Ausführungen seiner Vorrednerin an. Bereits im damaligen Wettbewerb habe man sich Gedanken um die Anbindung künftiger Wohngebiete gemacht. Das Planungsbüro habe deswegen eine zusätzliche Erschließungsstraße nördlich des Hofes vorgesehen, um einen Anschluss zu der Planstraße der Hinterland Bebauung zu ermöglichen. Voraussetzung hierfür sei, ein Stück der südlichen Bebauung aufzugeben und diesen Bereich offen zu halten. Ähnliche Forderungen habe man schon bei anderen Planv aufgestellt und dabei gute Erfahrungen gemacht. An diesem Leitgedanken möge der Stadtentwicklungsausschuss festhalten.

Frau Müller sagt zu, die Option einer Durchwegung im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

RM DR. Welpmann nimmt nachfolgend grundsätzlich zu dem Thema Eingriffs-/Ausgleichsregelungen Stellung. Und zwar sollte darüber nachgedacht werden, ob man mit einem sogenannten „Öko-Konto“ bessere Lösungen erzielen könnte. Das heißt, der Ausgleich müsse immer zu 100 Prozent erfolgen, jedoch werde durch die Anlegung eines Öko-Kontos mehr Flexibilität zugelassen. Dies käme den Investoren entgegen und auf diese Weise könnten Maßnahmen zusammengefasst werden mit dem Ziel, eine höhere ökologische Qualität des Ausgleichs in einer räumlich sinnvollen Struktur zu erreichen.

RM Kienitz klärt auf, derartige Anregungen habe er und seine Fraktion bereits seit Jahren wiederholt im Ausschuss für Umwelt und Grün eingebracht.

RM Sterck unterstützt ausdrücklich die Überlegungen zu einem Öko-Konto.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt Vorsitzende Gordes zunächst den mündlichen Änderungsantrag des Herrn Beste zu der Ausgleichsforderung zur Abstimmung:

### **1. Beschluss:**

Der Stadtentwicklungsausschuss fordert, dass der Ausgleich für den Eingriff zu 100 Prozent erfolgen muss.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Einstimmig zugestimmt.**

Anschließend stellt Vorsitzende Gordes den Verweisungsbeschluss ohne Wiedervorlageverzicht und mit der Maßgabe, im Bebauungsplanverfahren eine Durchwegung zu der Hinterland Bebauung offen zu halten, zur Abstimmung:

**2. Beschluss:**

Der Stadtentwicklungsausschuss verweist die Vorlage mit Änderungen und Diskussionsbeiträgen zur Anhörung in die Bezirksvertretung Chorweiler.

**Abstimmungsergebnis:**

**Einstimmig zugestimmt.**