

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**Arbeitstitel: Rochusstraße in Köln-Ossendorf**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	01.10.2015
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	09.11.2015
Stadtentwicklungsausschuss	03.12.2015

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet zwischen der Straßenrandbebauung Rochusstraße 201 bis 217 im Osten, der Parkanlage Hermann-Josef-Hieronymi-Park im Süden, den Sportplätzen im Westen und dem Lebensmittel-Discounter-Markt im Norden in Köln-Ossendorf —Arbeitstitel: Rochusstraße in Köln-Ossendorf— einzuleiten mit dem Ziel, Wohnen festzusetzen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1;
3. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Ehrenfeld ohne Einschränkung zustimmt.

### Alternative:

Das Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) wird nicht eingeleitet. Die Verwaltung wird beauftragt, die Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet von Wohnbaufläche in Grünfläche zu ändern.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	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:**

Die TURI Delta GmbH, Poller Kirchweg 99, 51105 Köln, hat mit Schreiben vom 14.07.2015 bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) beantragt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwölf Reihenhäusern sowie deren Erschließung zu schaffen.

Die Fläche ist circa 4 190 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im Stadtteil Ossendorf im rückwärtigen Bereich der Häuser Rochusstraße 201 bis 217. Westlich grenzt die Sportanlage, nördlich das Grundstück eines Lebensmitteldiscounters und südlich die Zuwegung zum Sportplatz und der Hermann-Josef-Hieronymi-Park an.

Die vormals gewerblich und als Tennisplatz genutzte Fläche liegt derzeit brach.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Anpassung der Darstellung ist daher nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird von der Rochusstraße aus erschlossen. Die Vorhabenträgerin plant die Errichtung von zwei zweigeschossigen Hauszeilen mit jeweils sechs Häusern, die nach Osten orientiert sind. Durch die Staffelung der südlichen Hausgruppe wird im zentralen Teil des Plangebietes eine Aufweitung eines Gemeinschaftsplatzes geschaffen, der als Begegnungsort und Kinderspielplatz dient.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Satz 4 BauGB durchgeführt. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Erkennbar betroffen ist der Umweltbelang Lärm. Die Vorhabenträgerin hat bereits eine erste Einschätzung eines Gutachters zu Lärm vorgelegt. Danach kann durch passiven Lärmschutz wie die Grundrissorientierung von Aufenthaltsräumen und Freibereichen zur schallabgewandten östlichen Seite eine ausreichende Wohnruhe für die Bewohner gewährleistet werden. Dies ist im weiteren Verfahren noch weiter zu prüfen und zu präzisieren. Dabei ist sicherzustellen, dass die Sportplätze nicht in ihrer Nutzung eingeschränkt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Absatz 1 BauGB soll nach Modell 1 durchgeführt werden. Dabei erhält die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Zeitraum einer Woche durch einen Aushang im Bezirksrathaus zu unterrichten und sich innerhalb einer Frist von einer weiteren Woche zur Planung zu äußern.

Die Anwendung des "Kooperativen Baulandmodells" ist ausgeschlossen, da das Plankonzept lediglich zwölf Wohneinheiten vorsieht und aufgrund der städtebaulichen Situation keine höhere bauliche Ausnutzung ermöglicht werden kann.

### **Anlagen**

Übersichtsplan

Städtebauliches Konzept

Erläuterungstext