

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	10.11.2016
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	28.11.2016
Stadtentwicklungsausschuss	15.12.2016

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 Modell1;
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

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 m² 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.

Zwischen November 2015 und Januar 2016 wurde der Antrag der Vorhabenträgerin auf Einleitung eines VEP bereits in der Bezirksvertretung Ehrenfeld und dem Stadtentwicklungsausschuss beraten. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 28.01.2016 die Einleitung des VEP-Verfahrens zunächst abgelehnt und stattdessen folgenden Beschluss gefasst:

1. Beschluss: (Ersetzungsantrag der SPD-Fraktion vom 27.01.2016)

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, sofern dem keine artenschutzrechtlichen Bedenken entgegenstehen. Hierzu ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur frühzeitigen Beteiligung eine vertiefende Prüfung der artenschutzrechtlichen Situation (Artenschutzprüfung Stufe II) durchzuführen;
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. beschließt folgende weitere Maßgabe für das Bebauungsplanverfahren:
Bei der Planung ist von vornherein darauf zu achten, dass potenzielle Konflikte zwischen einer künftigen Wohnnutzung und den Sportvereinen vermieden werden.
Die benachbarten Sportvereine müssen in der Ausübung ihres Sport- und Spielbetriebes in geeigneter Weise, zum Beispiel durch einen entsprechenden Grundbucheintrag und/oder durch Vertrag, dauerhaft gegenüber der geplanten Festsetzung Wohnen abgesichert werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Tennenplätze perspektivisch in Kunstrasenplätze (mit der Folge einer möglicherweise intensiveren Nutzung) umgewandelt werden.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich abgelehnt gegen die SPD-Fraktion, der FDP-Fraktion und Enthaltung der Fraktion die Linke.

Die Vorhabenträgerin hat daraufhin ein Artenschutzgutachten Stufe II durchgeführt sowie ein umfassendes Lärmschutzgutachten erstellt. Beide Gutachten wurden von der Verwaltung geprüft.

Die Aussagen der Gutachten können folgendermaßen zusammengefasst werden:

Artenschutz

Im Rahmen der Artenschutzvorprüfung (ASP I) konnte eine Beeinträchtigung und damit ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die folgenden Arten nicht ausgeschlossen werden: Großes Mausohr, Flughautfledermaus, Zwergfledermaus, Nachtigall sowie Kleinspecht. In der vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände (ASP II) konnte ein Vorkommen der Flughautfledermaus, der Nachtigall, des Kleinspechts und des Großen Mausohrs nicht nachgewiesen werden. Ein Vorkommen der Zwergfledermaus wurde festgestellt, allerdings ist eine Beeinträchtigung dieser Art durch die Wohnbebauung auszuschließen. Die ASP II kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Vorhaben auszuschließen sind.

Lärmgutachten

Nach Betrachtung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmarten Sportanlagenlärm, Straßenverkehrslärm, Fluglärm und Gewerbelärm lässt sich feststellen, dass die je nach Schallquelle heranzuziehenden Werte bei allen Lärmarten unterschritten werden, mit Ausnahme des Sportlärms.

Durch die Nutzung der Sportanlage treten innerhalb der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes an den West- und Nordfassaden der geplanten Gebäude auf. Wird bei der Planung der Wohngebäude berücksichtigt, dass in der Westfassade keine Fenster von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt liegen und die Nordfassade fensterlos ausgestaltet wird, können die Richtwerte eingehalten werden. Daher sind entsprechende Festsetzungen zur Grundrissgestaltung beziehungsweise der Ausschluss öffentlicher Fenster im Bebauungsplan vorgesehen. An der Ostfassade kommt es weder innerhalb der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen noch in den übrigen Beurteilungszeiträumen zu Immissionsrichtwertüberschreitungen.

Zum Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses, bei der Planung von vorneherein darauf zu achten, dass potenzielle Konflikte zwischen einer künftigen Wohnnutzung und den Sportvereinen vermieden werden und die benachbarten Sportvereine in der Ausübung ihres Sport- und Spielbetriebs in geeigneter Weise, zum Beispiel durch einen entsprechenden Grundbucheintrag und/oder Vertrag, dauerhaft abgesichert werden sollen, nimmt die Verwaltung folgendermaßen Stellung:

Wenn eine Nutzung in einem Bebauungsplan zulässig ist, kann diese nicht durch Vertrag eingeschränkt werden. Durch Vertrag kann keiner der zukünftigen Anwohner auf seine Rechte, vor allem sein Klagerecht verzichten.

Theoretisch besteht die Möglichkeit, in einem Kaufvertrag festzuhalten, dass den zukünftigen Bewohnern die angrenzende Sportanlage bekannt ist. Eine Klageverzicht oder ähnliches darf aber nicht durch Vertrag auferlegt werden. Das Thema des angrenzenden Sportlärms muss im Bebauungsplanverfahren gelöst werden, die Verträglichkeit der beiden benachbarten Nutzungen muss gewährleistet sein. Die Auseinandersetzung mit planungsrelevanten Belangen darf nicht auf das nachgeordnete Genehmigungsverfahren verschoben werden.

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der Ergebnisse der Gutachten, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten und die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Sinne von § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen.

Der städtebauliche Entwurf der Vorhabenträgerin sieht vor, das Plangebiet von der Rochusstraße aus zu erschließen. 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.

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.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Anpassung der Darstellung nicht erforderlich. Falls der Stadtentwicklungsausschuss dem alternativen Beschlussvorschlag folgen sollte und die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ablehnt, sieht die Verwaltung die Erforderlichkeit, dann konsequenterweise eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen und die Fläche zukünftig als Grünfläche darzustellen.

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

- 1 Übersichtsplan
- 2 Städtebauliches Konzept
- 3 Erläuterungstext
- 4 Wohnungsgrundrisse