

## **Begründung der Veränderungssperre**

### **zur Aufstellung eines Bebauungsplans; Arbeitstitel: "Auenviertel in Köln – Rodenkirchen"**

---

Der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) hatte am 08.12.2009 beschlossen, nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Weißer Straße, Grimmelshausener Straße, Auenweg und Grüngürtelstraße (hier auch die südlich gelegene Bebauung) in Köln-Sürth - Arbeitstitel: "Auenviertel" in Köln-Rodenkirchen - einzuleiten mit dem Ziel, die besondere Struktur des Auenviertels zu erhalten und gleichzeitig eine Nachverdichtung, insbesondere im Hinterland, zu verhindern.

Der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 08. Dezember 2009 wurde im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 4 vom 27. Januar 2010 bekannt gemacht. Der Satzungsbeschluss wurde vom Rat in seiner Sitzung am 17. Dezember 2013 gefasst. Durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Köln ist der Bebauungsplan am 29. Januar 2014 in Kraft getreten.

Zwischenzeitlich ist der Bebauungsplan durch ein Normenkontrollverfahren vom Oberverwaltungsgericht Münster mit Datum vom 27.10.2016 für unwirksam erklärt worden.

Die Stadt beabsichtigt, den gerichtlich festgestellten Mangel des Bebauungsplans im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Absatz 4 Baugesetzbuch zu beheben.

Da die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 08. Dezember 2009) wegen eines Formfehlers nicht wirksam erfolgt ist, ist die erneute Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 28. Juni 2017 im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 28 erfolgt. Durch die erneute Bekanntmachung des Beschlusses wurde die rechtliche Voraussetzung geschaffen, Baugesuche zurückzustellen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es weiterhin, das vorhandene hochwertige Wohngebiet durch planungsrechtliche Instrumente zu schützen, so dass die Struktur einer überwiegend ein- und zweigeschossigen Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern erhalten bleibt. Dies ist ohne einen Bebauungsplan auf Dauer nicht sicherzustellen, da der unbeplante Innenbereich (Beurteilung gemäß § 34 Baugesetzbuch) einen größeren Genehmigungsspielraum bietet und dieser regelmäßig auch ausgeschöpft wird. Beispiele einer solchen unmaßstäblichen Nachverdichtung sind an der Grüngürtelstraße zu erkennen.

Die Wohnbauviertel der 1960er Jahre unterliegen seit geraumer Zeit einem Wandel. Durch Teilungen von Grundstücken wurde die weitere Bebauung mit Einfamilien- oder Mehrfamilienhäusern genehmigt. Dies führt zu einer schleichenden Verdichtung des gewachsenen Viertels, so auch im "Auenviertel".

Für den Geltungsbereich soll der Charakter der vorhandenen Wohnbebauung gesichert und gleichzeitig eine Nachverdichtung im Hinterland verhindert werden.

Ziel der Planung ist es, die Wohnfunktion im Plangebiet weiter zu stärken. Hierzu soll im überwiegenden Planbereich ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. In einem kleineren Teilbereich an der Weißer Straße ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen, da hier über die Wohnnutzung hinaus auch gewerbliche Nutzungen vorhanden sind.

In der Zwischenzeit sind verschiedene Baugesuche eingegangen, die mehrheitlich genehmigt wurden, da sie mit den Grundzügen der zukünftigen Planung zu vereinbaren waren.

Aktuell liegt ein Baugesuch für die Weißer Straße 115 / Ecke Grüngürtelstraße vor, das eine Umnutzung vorhandener Bausubstanz vorsieht. Im Bereich der Grüngürtelstraße soll eine vorhandene Doppelgarage in einem Teilbereich für ein Fotostudio genutzt werden. Da das beantragte Vorhaben außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstückfläche liegt, kann eine Genehmigung nicht erteilt werden. Auf Grund dessen ist das Baugesuch in 2017 zurückgestellt worden. Die Frist der Zurückstellung läuft am 11.10.2018 aus.

Da der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nicht innerhalb der Jahresfrist der Zurückstellung erreicht werden konnte, muss eine Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung für dieses und auch im Hinblick auf weitere Baugesuche erlassen werden.