

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf 59570/06

Arbeitstitel: Further Straße / Gilleshof in Köln-Roggendorf/Thenhoven

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	27.08.2020
Stadtentwicklungsausschuss	03.09.2020
Rat	10.09.2020

Beschluss:

Der Rat beschließt

- über die zum Bebauungsplan-Entwurf 59570/06 für das Gebiet Gemarkung Worringen, Flur 41, beginnend an der Verlängerung der Einmündung des Flurstückes 839 auf das Flurstück 46 entlang dem nördlichen sowie dem östlichen Verlauf des Flurstückes 46, unter Einbeziehung des Flurstückes 891 sowie im Straßenüberquerungsbereich des Flurstückes 152, dem östlichen Verlauf der Flurstücke 860, 49 und 158 folgend, dem südlichen Verlauf des Flurstückes 158 folgend bis zur Further Straße, der östlichen Grenze der Further Straße auf eine Länge von ca. 85 Meter folgend, in einem Abstand von 45 Metern parallel zur westlichen Denkmalgrenze Gilleshof für 55 Meter nach Nordosten, Verlängerung auf die südliche Flurstücksgrenze "Am Hackenbroicher Weg" —Arbeitstitel: Further Straße / Gilleshof in Köln-Roggendorf/Thenhoven — abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlage 2;
- den Bebauungsplan 59570/06 mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2 023) —jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat negative Auswirkungen durch die Emissionen des Klimaschadgases Kohlenstoffdioxid (CO²). Die Emission stammt u.a. aus dem zusätzlich ausgelösten motorisierten Individualverkehr, der Wärmebereitstellung (Heizung/Warmwasser) in den geplanten Gebäuden und dem Stromverbrauch, soweit er nicht im Plangebiet erzeugt wird.

Begründung

Die Stadt Köln kam im Zuge der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu dem Ergebnis, den Bereich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Roggendorf/Thenhoven, künftig als Wohnbaufläche zu entwickeln. Die Wohnbaufläche erstreckt sich über eine Breite von rd. 110 bis 160 m zwischen dem Grundstück Sinnersdorfer Straße 90 im Norden und dem Grundstück Sinnersdorfer Straße 156 im Süden. Diese Entwicklung soll der Arrondierung des Ortsrandes sowie der Verbesserung des Angebotes im Ein- und Zweifamilienhausbereich dienen. Des Weiteren würde eine wohnbauliche Entwicklung am Standort zusätzliche Kaufkraft und eine junge Bevölkerungsstruktur mit sich bringen, wodurch das Ortszentrum gestärkt und die vorhandene Infrastruktur gesichert werden könnte.

Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes, dessen Aufgabenstellung darin bestand, den gesamten westlichen Ortsrand zu betrachten und neu zu gestalten, wurde durch das Preisgericht, ein Entwurf honoriert, der eine Bebauung des gesamten Ortsrandes teilweise über die Grenzen des Flächennutzungsplanes hinweg aufzeigt. Der Stadtentwicklungsausschuss fasste am 07.02.2012 für das gesamte Entwicklungsgebiet die Aufstellung eines Bebauungsplans.

In diesem Entwurf wurde dargestellt, dass eine maßvolle Bebauung sinnvoll ist, um ein harmonisches Ortsrandbild für den gesamten Ortsrand ohne Lücken zu schaffen. Der Gilleshof im Süden fungierte in diesem Bild als eine Art "Schlussstein".

Aufgrund der aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten in dem Wettbewerbsbeitrag soll die verbleibende Restfläche zwischen Gilleshof im Süden und dem Bebauungsplangebiet "Straberger Weg" im Norden nunmehr im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der Eigentümer dieser Flächen möchte die landwirtschaftliche Nutzung an dieser Stelle aufgeben und diese Flächen ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zuführen, die im Anschluss an das Bebauungsplangebiet "Straberger Weg" entstehen soll.

Der Standort bietet sich aufgrund seiner Lage am Ortsrand, teilweise eingerahmt von Wohnnutzungen, in Kombination mit der Anschlussmöglichkeit an das Neubaugebiet Straberger Weg an für die wohnbauliche Entwicklung mit Einfamilienhäusern.

Neben der Wohnbebauung plant der Landwirt und Eigentümer der Flächen die Errichtung einer Halle, die dem Abstellen von landwirtschaftlichen Fahrzeugen dient sowie langfristig die Errichtung eines Wohnhauses im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen, als Wohnhaus für die jüngere Generation, die den Hof übernimmt (Betriebsleiterwohnhaus). Obwohl diese Nutzungen gemäß § 35 BauGB im Außenbereich als landwirtschaftliche Vorhaben zulässig wären, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich erforderlich, um die dort geplanten landwirtschaftlich genutzten Gebäude-

körper harmonisch in die Ortsrandgestaltung einzufügen und um ein konfliktfreies Nebeneinander von geplanter Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung zu ermöglichen.

Das neue Wohngebiet soll die Planung des Baugebietes "Straberger Weg" nach Süden hin abrunden und helfen, dem Ortsteil Roggendorf / Thenhoven eine neue zukunftsbeständige Prägung zu geben.

Weiterhin soll der landwirtschaftliche Betrieb in seinem Fortbestand gesichert werden, hierzu soll der Betriebsstandort für eine landwirtschaftliche Halle und für ein Betriebsleiterwohnhaus so definiert werden, dass er mit den angrenzenden Nutzungen und den Belangen des Denkmalschutzes verträglich ist.

Ziel der Planung ist es, im Anschluss an die Planung "Straberger Weg" ein qualitätvolles und nachhaltiges städtebauliches Konzept für Wohnungsbau und Landwirtschaft in Kombination mit einer hochwertigen Architektur der Wohnbauten, die sich einerseits in das Ortsbild einfügt und andererseits modernen Wohnansprüchen gerecht wird, zu entwickeln.

Aus diesem Grund orientiert sich der Entwurf des Wohngebietes an dem Entwurf für den Bebauungsplan "Straberger Weg".

Die Offenlage fand in der Zeit vom 05.09. bis einschließlich 04.10.2019 statt. Während der Offenlage sind drei Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Es handelt sich dabei um gleichlautende Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Die Behandlung dieser Stellungnahmen ist in der Anlage der Beschlussvorlage dargelegt.

Anlagen

Anlage 1 Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage 2 Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB

Anlage 3 Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Anlage 4 Satzungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Anlage 5 Textliche Festsetzungen