

Bebauungsplan-Entwurf 70390/02

Arbeitstitel: "Auenviertel" in Köln-Rodenkirchen

Begründung der erneuten Offenlage

Verfahrensverlauf

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 09.12.2009 einen Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen der Weißer Straße, der Grimmelshausener Straße, Auenweg und der Grüngürtelstraße (hier auch die südlich gelegene Bebauung) in Köln-Sürth gefasst. In der Folge ist ein Planverfahren durchgeführt und bis zum Satzungsbeschluss gebracht worden, in deren Verlauf auch die Plangebietsgrenze bis zur Roonstraße ausgedehnt wurde (siehe Anlage 1).

Ziel des Bebauungsplanes war es, 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. Hierzu sollte im überwiegenden Planbereich ein reines Wohngebiet (WR) und in einem kleineren Teilbereich an der Weißer Straße ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die 1. Offenlage des Bebauungsplanentwurfs hatte in der Zeit vom 15.10.2012 bis 14.11.2012 stattgefunden. Der Satzungsbeschluss wurde vom Rat in seiner Sitzung am 17. Dezember 2013 gefasst. Die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt erfolgt am 29.01.2014.

Mit Urteil vom 27.10.2016 hat das Oberverwaltungsgericht Münster den Bebauungsplan "Auenviertel" in Köln-Rodenkirchen für nichtig erklärt.

Da die mit dem Plan definierten städtebaulichen Ziele – nämlich der Erhalt des Villenviertel-Charakters – weiter fortbestehen, wurden maßgebliche Verfahrensschritte wiederholt.

Hierzu wurde das Planverfahren mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (sogenannte Offenlage des Bebauungsplanentwurfes) fortgeführt.

Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs hat in der Zeit vom 02.07.2020 bis 17.08.2020 stattgefunden.

Während der Offenlage wurden einige Anregungen vorgebracht, die geprüft und teilweise in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Unter anderem wurde angeregt, dass bei vier Grundstücken die überbaubare Grundstücksfläche angepasst werden soll (siehe hierzu auch Anlage 5).

Da mit den Änderungen die Grundzüge der Planung berührt werden, wird der Bebauungsplan-Entwurf erneut offengelegt.

Die erneute Offenlage soll im Oktober 2020 stattfinden.

Änderungsbereiche:

1. Grundstück Auenweg 65:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so angepasst, dass eine Bebauung entsprechend den Gebäudefluchten der angrenzenden Nachbargrundstücke möglich ist. Hierzu werden die nördlichen und südlichen Baugrenzen entsprechend angeordnet.

2. Grundstück Auenweg 32 A:

Um eine bessere Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche so angepasst, dass im Westen die Baugrenze auf die bestehenden Gebäudekante verschoben wird und die Gebäudeflucht des südlich angrenzenden Grundstücks aufgenommen werden kann. Die überbaubare Grundstücksfläche, die hierdurch auf der einen Seite entfällt, wird auf der östlichen Grundstücksseite ergänzt. Der Mindestabstand von 3 m zum Nachbargrundstück wird an der engsten Stelle eingehalten.

3. Grundstück Gneisenaustraße 5:

Um eine geplanten Neubau zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche angepasst. Die geplante überbaubare Grundstücksfläche entspricht dem Maß der bisherigen überbaubaren Grundstücksfläche und fügt sich durch das Aufnehmen vorhandener Gebäudefluchten gut in den Bestand ein.

4. Grundstück Walter-Flex-Straße 27:

Um das Grundstück entsprechend der geplanten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) baulich nutzen zu können, wird die überbaubare Grundstücksfläche angepasst. Hierzu wird die südöstliche Baugrenze soweit nach Südosten verschoben, sodass die Flucht der südlich angrenzenden Grundstücksfläche (Grundstück Walter-Flex-Straße 29) aufgenommen wird. Nach Nordosten und Südwesten wird ein Abstand zum Nachbargrundstück von 3 m eingehalten.

Da die Veränderungssperre am 09. Oktober 2020 ausläuft, wurde vom Rat der Stadt Köln am 10. September 2020 eine Verlängerung der Veränderungssperre um zwei Monate beschlossen. Die Veröffentlichung im Amtsblatt wird in Kürze erfolgen.