

## **Erläuterungen zum Bebauungsplan-Entwurf**

**Arbeitstitel: "Auenviertel" in Köln-Rodenkirchen**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

#### **1.1 Problemstellung**

Die Wohnbauviertel der 60er Jahre unterliegen seit geraumer Zeit einem Wandel mit Teilung von Grundstücken zum Zwecke weiterer Bebauung mit Einfamilien- oder Mehrfamilienhäusern. Dies führt zu einer schleichenden Verdichtung gewachsener Viertel; so auch im Auenviertel.

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

#### **1.2 Ziel der Planung**

Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes ist es, das vorgefundene 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 [BauGB]) einen größeren Genehmigungsspielraum bietet und dieser regelmäßig auch ausgeschöpft wird. Beispiele einer solchen unmaßstäblichen Nachverdichtung sind an der Grüngürtelstraße zu finden.

Die vorgefundene Wohnfunktion soll weiter gestärkt werden. Hierzu ist im überwiegenden Planbereich die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) vorgesehen. In einem kleineren Teilbereich an der Weißer Straße soll auch ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, da hier über die Wohnnutzung hinaus auch gewerbliche Nutzungen vorzufinden sind.

### **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt etwa sechs Kilometer südlich des Kölner Stadtzentrums zwischen dem Rhein auf der einen Seite und der Weißer Straße auf der anderen Seite. Es wird begrenzt durch die Weißer Straße, die Grimmelshausenstraße, die Uferstraße, die Roonstraße und die Grüngürtelstraße (hier auch die südlich gelegene Bebauung). Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurde abweichend vom Beschlussvorschlag der Verwaltung der Geltungsbereich des Plangebietes um die Bereiche zwischen dem Auenweg und der Uferstraße ergänzt. Da die vorhandene Bebauung bis zur Roonstraße der Struktur des Auenviertels entspricht, wird nun vorgeschlagen, das Plangebiet bis zur genannten Straße zu arrondieren. Der Bereich östlich der Roonstraße mit der Hochhausbebauung und der dreigeschossigen Bebauung am Auenweg soll nicht ins Plangebiet aufgenommen werden, da das vorhandene Planungsrecht (Bebauungsplan 1108) ausreicht, um hier eine Nachverdichtung zu verhindern. Deshalb wird vorgeschlagen, diesen Teilbereich auszusparen. Im Rahmen der Veränderungssperre wurde der vorgeschlagene Geltungsbereich bereits vom Rat beschlossen.

## **2.2 Vorhandene Struktur**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von circa 35 ha und ist heute im Wesentlichen bereits bebaut. Vorherrschend ist eine Wohnnutzung. An der Weißer Straße gibt es in den Erdgeschosszonen teilweise auch eine gewerbliche Nutzung in Form von kleineren Läden und Büroflächen. Im Eckbereich der Weißer Straße/Grimmelshausenstraße gibt es eine öffentliche Einrichtung mit einer Schule (Gemeinschaftshauptschule Ringelnatzstraße).

## **2.3 Erschließung**

Die Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz sichergestellt. Das überregionale Straßenverkehrsnetz der Bundesautobahnen ist über das vorhandene Straßennetz mit den Anschlussstellen Bonner Verteiler beziehungsweise Abfahrt Rodenkirchen in einer Entfernung von drei bis fünf Kilometern zu erreichen.

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 130, 131 und 135 an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

## **2.4 Alternativstandorte**

Die Frage nach Alternativstandorten stellt sich bei einer Planung im Bestand nicht.

## **2.5 Planungsrechtliche Situation**

Für den Planbereich südlich des Auenweges existiert derzeit kein Bebauungsplan. Die Beurteilung von Baugesuchen richtet sich hier nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Für die vorhandene Wohnbebauung nördlich des Auenweges existiert bereits seit 1967 ein Bebauungsplan (Nummer 1108) der früheren Gemeinde Rodenkirchen. Hier wird jeweils ein reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7, einer offenen Bauweise und einer Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die überbaubare Grundstückfläche wird straßenseitig durch Baulinien und in rückwärtigen Bereichen durch Baugrenzen definiert. Dieser Plan soll in dem oben bereits beschriebenen Teilbereich (ohne die Hochhäuser an der Grüngürtelstraße) durch den neuen Plan überplant werden.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1 Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Plangebiet wird im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung kann somit aus dem FNP entwickelt werden.

### **3.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan hat für das Plangebiet keine Aussagen.

## **4. Begründung der Planinhalte**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist aus dem planungsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu der Höhenentwicklung und der Bauweise orientieren sich überwiegend an der vorhandenen Siedlungsstruktur, wodurch die Belange der ansässigen Wohnbevölkerung weitestgehend berücksichtigt werden sollen.

Das Plangebiet soll überwiegend als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden, da hier die Wohnfunktion im Bestand bereits so vorhanden ist. Nutzungen, die das Wohnen stören könnten, sollen ausgeschlossen werden. In einem Teilbereich entlang der Weißer Straße soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, da im Erdgeschoss zum Teil auch eine gewerbliche Nutzung im Bestand vorhanden ist. Diese Funktion soll hier in Zukunft weiter möglich sein. Die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und die so genannten "nicht störenden Handwerksbetriebe" sollen nicht zugelassen werden, weil hierdurch vermehrt Zu- und Abgangsverkehr entstehen beziehungsweise die Ausübung dieser Nutzung die Wohnfunktion übermäßig stören würde.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet soll überwiegend eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden. Nur in einem Teilbereich an der Weißer Straße ist aufgrund der vorhandenen dreigeschossigen Bebauung auch eine maximal dreigeschossige Bebauung geplant. Südlich der Lessingstraße beziehungsweise Bismarckstraße und der Bebauung an der Ringelnatzstraße sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, und nördlich der Lessingstraße beziehungsweise Bismarckstraße bis zur Uferstraße sowie für die Bebauung an der Weißer Straße ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 vorgesehen. Dies resultiert daraus, dass die Bestandsaufnahme ergeben hat, dass hier bereits heute höhere städtebauliche Dichtewerte vorhanden sind und diese auch berücksichtigt werden sollen.

In Teilbereichen kommt es auch zu einer Überplanung der vorgefundenen Bebauung mit dem Ziel, in Zukunft diese Dichte zu verhindern. Hier sind insbesondere Grundstücke an der Heinrich-Heine-Straße, der Ringelnatzstraße, der Moltkestraße, der Gneisenaustraße und an der Weißer Straße zu nennen (siehe Auflistung in der Anlage 5).

#### Höhe der baulichen Anlagen

Da nicht nur die Zahl der Vollgeschosse, sondern auch die Höhe der Gebäude das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich prägen, sollen auch die vorhandenen durchschnittlichen Gebäudehöhen jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Für eingeschossige Gebäude wird eine maximale Wandhöhe (Traufhöhe) von 3,80 m und für zweigeschossige Gebäude eine maximale Wandhöhe (Traufhöhe) von 6,50 m vorgeschlagen. Für Gebäude mit einem geneigten Dach soll eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt werden. Für Gebäude mit einer sonstigen Dachform (Flachdach, Pultdach, Tonnendach oder ähnliche Dachformen) soll eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt werden. Wird ein Staffelgeschoss errichtet, soll dieses aus gestalterischen Gründen allseitig mindestens einen Rücksprung von 1,5 m aufweisen. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Verkehrsfläche, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden. Von dieser Verpflichtung sind Treppenhäuser und Fahrstuhlüberfahrten ausgenommen. Hierdurch wird sichergestellt, dass sowohl Gebäude mit Satteldächern, als auch Gebäude mit anderen Dachformen eine definierte Wand- und Dachhöhe nicht überschreiten werden.

#### Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Um den gerade in letzter Zeit erkennbaren Veränderungsdruck, der eine höher Ausnutzung der Grundstücke durch Steigerung der Zahl der Wohnungen je Gebäude zum Inhalt hat, entgegenzuwirken, wird die Zahl der Wohneinheiten im Bereich zwischen der Ringelnatzstraße (hier auch die südwestlich gelegene Bebauung), der Grimmelshausenstraße, dem Auenweg und der Grüngürtelstraße (hier auch die südlich gelegene Bebauung) auf zwei Wohneinheiten begrenzt werden. Entsprechend dem Bestand beziehungsweise der städtebaulichen Zielsetzung sollen hier künftig maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sein.

In Teilbereichen kommt es auch zu einer Überplanung der vorgefundenen Bebauung mit dem Ziel, die vorhandene Anzahl der Wohnungen künftig zu verhindern. Hier sind insbesondere Grundstü-

cke an der Ringelnetzstraße, am Auenweg, der Uferstraße, der Lessingstraße, der Bismarckstraße, der Moltkestraße, der Heinrich-Heine-Straße, der Hermann-Löns-Straße, der Gneisenaustraße und an der Grüngürtelstraße zu nennen, die heute teilweise bis zu acht Wohneinheiten aufweisen.

Für die betroffenen Grundstücke bedeutet dies, dass die jetzige Bebauung "nur" noch Bestandschutz genießt und bei einer späteren erneuten Bebauung nicht im vollen Umfang so wieder errichtet werden kann (siehe Auflistung in der Anlage 6).

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet soll die Bauweise überwiegend durch die Festsetzung von Einzelhäusern definiert werden. Durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sind in Kombination mit der Festsetzung von Einzelhäusern nur Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand möglich. In Teilbereichen (nördlich des Auenweges und in einem Teilbereich an der Weißer Straße) soll eine offene Bauweise festgesetzt werden, da hier Doppelhäuser und Hausgruppen bereits im Bestand vorhanden sind. Diese Bauweise soll hier in Zukunft weiter möglich sein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen festgesetzt werden.

#### **4.4 Erschließung und technische Infrastruktur**

Das Plangebiet wird durch vorhandene Verkehrsflächen ausreichend erschlossen.

Das Plangebiet liegt im Gas-, Wasser- und Stromgebiet der RheinEnergie AG. Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes ist vorhanden.

#### **4.5 Ruhender Verkehr**

Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Im Bereich der Einfamilienhausbebauung wird erfahrungsgemäß vor dem eigentlichen Stellplatz (Carport; Garage) ein weiterer privater Stellplatz im Bereich der Zufahrt hergerichtet. Hierzu soll eine Festsetzung getroffen werden, dass Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Grenzabständen zulässig sind. Die geplante Festsetzung führt dazu, dass Zufahrten vor Garagen eine Mindestaufstellfläche von 6,00 m Länge aufzuweisen haben. Hierdurch wird auch verhindert, dass Stellplätze und Garagen im schützenswerten Vorgartenbereich errichtet werden können. Die Profile der Anliegerstraßen lassen den Ausbau von Parkplätzen in ausreichender Anzahl zu. Stellplätze im Vorgarten sind unzulässig.

#### **4.7 Flächen für den Gemeinbedarf**

Die an der Weißer Straße Ecke Grimmelshausenstraße vorhandene Hauptschule (Gemeinschaftshauptschule Ringelnetzstraße) soll als Gemeinbedarfsfläche mit den notwendigen Erweiterungsflächen festgesetzt werden.

#### **4.8 Gestalterische Festsetzungen**

Um die Gestaltungsqualitäten und die besondere Charakteristik für das Plangebiet gemäß des städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich sicherzustellen, wurden gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und Absatz 4 Bauordnung (BauO) NRW örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Abgrabungen

Abgrabungen - zum Beispiel zur Belichtung von Kellergeschossen – sollen im Vorgarten und in den seitlichen Grenzabständen unzulässig sein, da sie weitestgehend nicht vorhanden sind.

### Dachgauben

Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln sollen bis zu einer Gesamtbreite des Daches von 50 % zulässig sein. Vom First ist ein Mindestabstand von 0,50 m und von den Gebäudeabschlusswänden jeweils ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten.

### Dachformen

Auf die Festsetzung einer bestimmten Dachform soll an dieser Stelle verzichtet werden, da im Plangebiet Satteldächer, Flächdächer, Pultdächer, Mansarddächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer als Dachform vorkommen. Die vorherrschende Dachform ist zwar das Satteldach, andere Dachformen haben aber auch einen deutlichen Anteil an der Dachlandschaft. Die Festsetzung einer einheitlichen Dachform lässt sich nur in wenigen Teilbereichen städtebaulich begründen und führt in der Summe nicht dazu, dass das Plangebiet insgesamt zu einer einheitlichen Dachlandschaft findet.

Um die Gestaltungsqualität bei Satteldächern und Walmdächern sicherzustellen, sollen jeweils nur gleichseitige Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig sein, die jeweils mit gleicher Dachneigung zu errichten sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass bei Gebäuden mit diesen Dachformen eine "ruhige Dachlandschaft" entstehen kann.

Wird ein Staffelgeschoss errichtet, soll dieses aus gestalterischen Gründen allseitig mindestens einen Rücksprung von 1,50 m aufweisen (siehe auch Begründung zur Höhe von baulichen Anlagen). Hierdurch wird sichergestellt, dass sowohl Gebäude mit Satteldächern als auch Gebäude mit anderen Dachformen eine definierte Wandhöhe nicht überschreiten.

## **4.9 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen**

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm belastet.

Zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen sollen außerdem Lärmpegelbereiche (III bis V) mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung festgesetzt werden, in denen besondere bauliche Vorkehrungen in den Außenbauteilen der zukünftigen Gebäude vorzunehmen sind.

## **4.10 Kampfmittel**

Die Fläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Hierzu ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

## **5. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

Das Plangebiet wurde in den vergangenen Jahrzehnten überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Die privaten Gärten weisen Rasenflächen, bepflanzte Beete und teilweise erhaltenswerte Bäume auf.

Gemäß § 13 BauGB wird von einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Absatz 2 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Für den Änderungsbereich wird der Baumbestand noch kartiert. Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln fallen und durch die Planung berührt werden, sind entsprechend der Baumschutzsatzung auszugleichen.