

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Arbeitstitel: Sinnersdorfer Straße in Köln-Roggendorf/Thenhoven

Vorlage 1435/2011

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.05.2011 unter TOP 10.7 beschlossen, dass die Vorhabenträger für die Plangebiete "Sinnersdorfer Straße" (Sessionvorgang 1435/2011) und "Straberger Weg" (Sessionvorgang 1548/2011) in Köln-Roggendorf/Thenhoven einen gemeinsamen Wettbewerb durchführen sollen und die Vorlagen zur Anhörung in die Bezirksvertretung Chorweiler verwiesen (siehe Anlage 6).

Der Vorhabenträger für das Plangebiet "Straberger Weg", der einen einstufigen, nicht offenen Wettbewerb mit acht teilnehmenden Büros auslobt, hat die Aufgabenstellung dahingehend erweitert, dass städtebauliche Leitlinien für die Ausbildung des westlichen Ortsrandes von Roggendorf/Thenhoven unter Einbeziehung des Plangebietes "Sinnersdorfer Straße" und der Grundstücke südwestlich vom Norfer Weg, mit Darstellung wünschenswerter Verbindungen im Maßstab 1 : 2 500, zu erarbeiten sind.

Entsprechend der Anforderung in der Sitzung am 19.05.2011 hat die Verwaltung die Abgrenzung der vorgesehenen Wohnbaufläche der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in das städtebauliche Planungskonzept, Alternative 1, eingetragen. Der Planwirkungsbereich überschreitet die geplante FNP-Darstellung insgesamt um 0,71 ha. Die Inanspruchnahme für reine Baulandzwecke beträgt in der bisherigen Variante 1 (Anlage 9) circa 0,43 ha und in der vom Vorhabenträger reduzierte Variante 1 (Anlage 10) circa 0,33 ha. Die Abweichung vom FNP ist einerseits begründet mit dem gewünschten Spielraum für die Festsetzung ortsnaher Ausbauflächen und einer ausreichenden Ortsrandeingrünung und andererseits mit der sich zur Sinnersdorfer Straße verjüngenden Wohnbauflächendarstellung, die für eine städtebauliche Planung ungünstig zugeschnitten ist. Auf Anforderung der Verwaltung hat der Vorhabenträger eine Planungsvariante entwickelt, die sich ausschließlich auf die Bauflächendarstellung in der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschränkt (Anlage 11). Bei dieser Variante wird deutlich, dass eine Einhaltung der FNP-Baulandfläche zu einem städtebaulich möglichen, aber nicht befriedigenden Ergebnis führt. Der nordwestliche Ortsabschluss von Roggendorf/Thenhoven mit einer angemessenen Ortsrandeingrünung ist nicht zu erzielen. Bei dieser Variante entsteht ein Missverhältnis zwischen Nettobauland- und Erschließungsflächen, das bei einem Anteil von mehr als 20 % das Projekt unwirtschaftlicher werden lässt. Der Investor hat dargelegt, dass bei dieser Variante der Gesamtaufwand für das Projekt - unter anderem die Schaffung von Baurecht - in einem nicht mehr vertretbaren Verhältnis zum Projektvolumen steht.

Der Investor hat in Bezug auf den anberaumten Wettbewerb für das nordwestlich gelegene Plangebiet Straberger Weg zugesichert, dass er das Wettbewerbsergebnis in den laufenden Prozess seiner Planung integrieren wird, um auch die gewünschte städtebauliche Qualität hinsichtlich der Definition des Ortsrandes umzusetzen. Auch ist er bereit, im Bereich der geplanten Ortsrandeingrünung eine Wegeverbindung zum Baugebiet Straberger Weg herzustellen.

Aus diesem Grunde schlägt die Verwaltung vor, dass die reduzierte Variante (Anlage 10) als Grundlage für das weitere Verfahren herangezogen wird. Dem Stadtentwicklungsausschuss wird empfohlen, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen und die Variante 10 zur Verfahrensgrundlage zu beschließen.