

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	06.05.2014 TOP 10.2.1

### **Reduzierung der durch den Molis-Hof im Stadtteil Rath/Heumar bedingten Störungen hier: Stellungnahme der Verwaltung zu dem Beschluss aus der Sitzung der Bezirksvertretung Kalk vom 23.01.2014, TOP 7.7**

Die Bezirksvertretung Kalk hat am 23.01.2014 folgenden Beschluss gefasst:

1. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, in welchem Umfang für den Reiterhof (Molis-Hof) in Köln-Rath/Heumar zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans für die Wohnbebauung in der Matthias-Müller-Straße eine Genehmigung für den Betrieb bzw. die zum Reiterhof gehörenden Aufbauten bestanden hat.
2. Ferner ist zu prüfen, welche der heutigen Aufbauten auf dem Grundstück des Molis-Hofes nicht von diesem Bestandsschutz erfasst sind bzw. ob es zu einer Ausweitung der Nutzung gekommen ist. Weiter wird die Verwaltung beauftragt, die ggf. notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, damit ein zulässiger Zustand im Bestand wieder hergestellt wird.
3. Die Verwaltung wird gebeten sicherzustellen, dass bei weiteren Beschwerden der Anwohnerinnen und Anwohner das Amt für öffentliche Ordnung - ggf. in Zusammenarbeit mit der Polizei – Kontrollen durchführt und ggf. notwendige weitere Schritte einleitet. Hierbei ist insbesondere auch auf die Einhaltung der StVO im Bereich des Wendehammers und der Stichstraße vor dem Reiterhof zu achten. Zum klaren Verständnis sind hierfür Parkverbotsschilder aufzustellen. Zudem sind regelmäßige präventive Kontrollen einzuplanen.
4. Die Verwaltung wird aufgefordert, vom Betreiber des Reiterhofs kurzfristig eine branchenübliche Nutzungsordnung einzufordern, um die Basis für eine dauerhafte Befriedung herbeizuführen.
5. Die Verwaltung wird gebeten, kurzfristig zu prüfen, ob durch den Reiterhof alle Vorschriften für den Emissionsschutz, bspw. bei der Zwischenlagerung des Mistes und der daraus resultierenden Geruchsemissionen aber auch in Bezug auf Lärmemissionen, die bspw. durch den Betrieb einer automatischen Pferdeführanlage im Außenbereich entstehen, eingehalten werden. Ebenso ist zu prüfen, ob im Hinblick auf den Wasserschutz, insbesondere wegen des Schmutzwassers, alle notwendigen Vorkehrungen getroffen wurden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

#### zu 1.

Der Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 76430/07 ist am 03.03.1988 erfolgt. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses sind als Bestand die Reithalle und das Einfamilienhaus (mit Stallung im Erdgeschoss) zu werten. Ein südlich gelegener, langgezogener Baukörper besteht heute nicht mehr. Dieser Zustand deckt sich mit der vorhandenen Baugenehmigungslage, welche die vorgenannte Reithalle samt dem unterstallten Einfamilienhaus enthält.

zu 2.

Die Verwaltung hat bereits mehrere bauordnungsbehördliche Verfahren gegen verschiedene bauliche Anlagen (Schuppen, Pferdeboxen und eine Pferdeführanlage) im Jahr 2013 eingeleitet. Diese Anlagen besitzen keine Baugenehmigung und auch keinen Bestandschutz. Die Schuppen und Pferdeboxen grenzen unmittelbar an das Einfamilienhaus. Die Pferdeführanlage befindet sich süd-östlich und grenznah zum Wendehammer hin. Die Nutzung des Reitbetriebes ist dahingehend erweitert worden, als dass durch die weiteren baulichen Anlagen ca. vier weitere Pferde gehalten werden können. Ziel des genannten Verfahrens ist die Beseitigung dieser nicht genehmigten baulichen Anlagen.

Aus baurechtlicher Sicht ist es nicht möglich, innerhalb von wenigen Tagen oder Wochen eine Nutzungsuntersagung auszusprechen und durchzusetzen. Dies ist nur bei Gefahren für Gesundheit und Leben möglich, welche auf Grund einer baulichen Anlage oder deren Nutzung ausgelöst werden. Im vorliegenden Fall liegt „nur“ ein Rechtsverstoß durch die errichteten Aufbauten und deren Nutzung vor, welcher ein Einschreiten im „gestreckten Verfahren“ (Anhörung, Ordnungsverfügung, Zwangsmaßnahmen bei Nichtbeachtung der Ordnungsverfügung) vorschreibt. In diesem Verfahren sind Fristen einzuhalten bzw. den Betroffenen zu gewähren.

Nach Erlass der Ordnungsverfügung können Rechtsmittel eingelegt werden, welche in der Regel den Vollzug der Ordnungsverfügung mindestens für ein Jahr behindern können. Werden die entsprechenden Instanzen durchlaufen, kann sich ein solches Rechtsverfahren auch deutlich länger ziehen. Zwangsmaßnahmen sind meistens erst nach Abschluss eines Gerichtsverfahrens möglich, insbesondere wenn es um die Beseitigung von Gebäuden geht.

zu 3.Verkehrsdienst

Der Molis-Hof liegt im Stadtteil Rath/Heumar mitten in einem Neubaugebiet. Die Straßen rund um den Molis-Hof sind aufgrund der herrschenden Bautätigkeit noch nicht vollständig fertig gestellt und dementsprechend auch noch nicht beschildert. Lediglich ein Teil der Matthias-Müller-Straße, in denen die Bautätigkeiten bereits abgeschlossen sind, wurde als verkehrsberuhigte Zone nach Zeichen 325.1 Straßenverkehrsordnung (StVO) ausgeschildert. Hier werden Fahrzeuge, die außerhalb der ausgewiesenen Parkmarkierungen stehen, entsprechend den Bestimmungen verwarnt. Der Endausbau der kompletten Straße als verkehrsberuhigte Zone erfolgt erst dann, wenn mindestens 80% der Bebauung fertig gestellt sind, dies ist bisher jedoch noch nicht der Fall.

Darüber hinaus werden durch den Verkehrsdienst der Stadt Köln, auch in den Baustraßen außerhalb der bereits beschilderten verkehrsberuhigten Zone, bei Vorliegen von Beschwerden, Verwarnungen erteilt. Hierbei handelt es sich um Parkverstöße vor Grundstücksein- und -ausfahrten bzw. aufgrund nicht gegebener Restfahrbahnbreite bei Vorliegen einer konkreten Behinderung. Diese Parkverstöße können gemäß den Bestimmungen des § 12 Absatz 3 Nr. 3 StVO geahndet werden. Der Wortlaut der gesetzlichen Regelung ist wie folgt:

## (3) Das Parken ist unzulässig

- 3.vor Grundstücksein- und -ausfahrten, auf schmalen Fahrbahnen auch ihnen gegenüber

Im Jahre 2013 gingen beim Verkehrsdienst insgesamt 5 Bürgerbeschwerden wegen zugeparkter Grundstückseinfahrten ein, die alle aus der direkten Umgebung des Molis-Hofes stammten. Im Jahre 2014 sind bisher (Stand: 03.04.2014) keine Beschwerden aktenkundig.

Eine Halteverbotsbeschilderung kann in dem oben genannten Bereich nicht angebracht werden. Nach den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung dürfen Verkehrszeichen nur dann angeordnet werden, wo dies aufgrund der besonderen Umstände zwingend geboten ist. Verkehrszeichen, die lediglich gesetzliche Regelungen wiederholen oder verdeutlichen, dürfen nicht angeordnet werden. Gemäß § 12 Absatz 3 Nr. 3 Straßenverkehrsordnung ist das Parken vor Grundstücksein- und -

ausfahrten, auf schmalen Fahrbahnen auch ihnen gegenüber, unzulässig. Somit besteht hier bereits eine gesetzliche Regelung.

#### Ordnungsdienst:

Im Zusammenhang mit dem Molis-Hof sind beim Ordnungsdienst der Stadt Köln drei Beschwerden dokumentiert:

- 13.01.2013, 13:36 Uhr: "Jemand flext und repariert an einem Sonntag einen Pferdetransporter". Es wurde vor Ort ein Verstoß gegen das Sonn- und Feiertagsgesetz NRW festgestellt (öffentlich bemerkbare Arbeiten). Ein entsprechendes Ordnungswidrigkeitenverfahren wurde eingeleitet und erfolgreich zum Abschluss geführt.
- 26.08.2013, 22:31 Uhr: "Lärmende Jugendliche auf dem dortigem Pferdehof Molis-Hof". Es wurden keine negativen Erscheinungen vor Ort festgestellt.
- 20.09.2013, 12:21 Uhr: "Nachbar wäscht sein Auto sowie Pferdeanhänger, Gullys laufen über; er wird aggressiv und spritzt den Anrufer/die Anruferin nass." Es wurden keine negativen Erscheinungen vor Ort festgestellt.

Beim Ordnungsdienst der Stadt Köln liegen ansonsten bis zum heutigen Zeitpunkt (Stand: 03.04.2014) keine weiteren Erkenntnisse über Beschwerden vor, die im Zusammenhang mit typischen Geruchs- und/oder Lärmemissionen eines Reiterhofes stehen.

Der Ordnungs- und Verkehrsdienst wird sicherstellen, dass bei weiteren Beschwerden aus der Bürgerschaft Kontrollen und ggfls. weitergehende Maßnahmen durchgeführt werden.

#### zu 4.

Für Pferdehöfe gibt es keine Nutzungsordnung. Im Rahmen des Tierschutzes müssen Betreiber eine Zulassung nach § 11 Tierschutzgesetz besitzen (gewerblicher Betrieb eines Reitbetriebes; Sachkundenachweis). Ansonsten gilt § 2 des Tierschutzgesetzes, der eine artgerechte Haltung und Pflege fordert. Der Molis-Hof ist der Verwaltung seit Jahren bekannt und wird regelmäßig überprüft. Die tierseuchenrechtliche Meldung im Veterinäramt liegt vor.

#### zu 5.

Die gegenwärtige problematische Situation ist durch das Heranrücken der Wohnbebauung an einen an dieser Stelle seit Jahren ansässigen emittierenden Betrieb entstanden. Die Verwaltung in seiner Funktion als Untere Umweltbehörde hat sich Mai 2013 unter Berücksichtigung dieser Grundlagen und der verstärkt eingegangenen Beschwerden der Bewohner in den nachträglich erbauten Wohnhäusern um die Reduzierung der von diesem Betrieb ausgehenden Emissionen bemüht. Insbesondere wurden die jeweils als verantwortlich bezeichneten Personen innerhalb des Pachtnehmers, der Jugend-Reitergruppe Rath e.V. aufgefordert, für eine regelmäßig ordnungsgemäße Entsorgung/Verwertung des Pferdemitestes Sorge zu tragen.

Eine Anfang Februar 2014 durchgeführte Ortsbesichtigung hat keine Anhaltspunkte für ein Einschreiten in wasser- und abfallrechtlicher Hinsicht ergeben.