

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan 67490/08

Arbeitstitel: Drosselweg/Finkenplatz in Köln-Niehl

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Rat	30.09.2014

Beschluss:

Der Rat beschließt den Bebauungsplan 67490/08 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet der Grundstücke beidseits des Niehler Kirchweges zwischen Friedrich-Karl-Straße und Niehler Straße, beidseitig des Drosselweges, beidseitig der Niehler Straße zwischen Niehler Kirchweg und Finkenplatz und die Grundstücke an der südlichen und östlichen Seite des Finkenplatzes in Köln-Niehl —Arbeitstitel: Drosselweg/Finkenplatz in Köln-Niehl— nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) 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.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.09.2012 die Aufstellung und in seiner Sitzung am 12.12.2013 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 67490/08 –Arbeitstitel: Drosselweg/Finkenplatz in Köln-Niehl– beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist, zum Schutz der historischen Vorgärten Stellplätze in diesen auszuschließen.

Durch die Festsetzung lediglich der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) und einer Baugrenze wird die zu schützende Vorgartenfläche klar definiert. Sowohl die Straßenbegrenzungslinie als auch die Baugrenze ergeben sich aus dem Bestand. Da auf die Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet werden kann, wird zur Umsetzung der Zielsetzung die Form eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Absatz 3 BauGB gewählt.

Innerhalb der Vorgartenzone sind aufgrund der benannten Schutzansprüche der historischen Bebauungsstruktur mit ihren Vorgärten keine Überbauungen und Nutzungen als Stellplätze zulässig. Als Nebenanlagen sind jedoch innerhalb der Vorgartenzone Wege, Fahrradständer und Abstellplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter sowie die Befestigung der hierfür benötigten Flächen erlaubt.

Ferner wird mittels gestalterischer Festsetzungen die Gestaltung sowohl der Vorgärten selber als auch der Einfriedungen geregelt, damit ein städtebaulich homogenes einheitliches Bild erhalten wird und bleibt.

Die getroffenen textlichen und gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den vorhandenen Gegebenheiten. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nach § 30 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB.

Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurden insgesamt acht Stellungnahmen eingegeben.

Es wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 42 BauGB diejenigen Eigentümer, die bereits in der Vergangenheit ihren Vorgarten rechtmäßig zur Stellplatznutzung umgebaut haben, einen Anspruch auf Entschädigung haben. Um diesem Hinweis gerecht zu werden, wird die Begründung zum Bebauungsplan um einen entsprechenden Passus ergänzt.

Weitere Stellungnahmen wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB nicht eingegeben.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand statt in der Zeit vom 23.01. bis 24.02.2014.

In diesem Zeitraum wurden keine Stellungnahmen eingegeben.

Außerhalb des vorgegebenen zeitlichen Rahmens, und somit verfristet, ging eine Stellungnahme ein, die an dieser Stelle informell Berücksichtigung findet: Der Anwohner bezweifelt das Erreichen der Zielsetzung durch den Bebauungsplan. Des Weiteren gibt er zu bedenken, dass Ladestationen für Elektroautos eingeplant werden sollten sowie dass die gestalterisch festgesetzte Höhe der Vorgarteneinfriedung keinen praxisgerechten Einbruchschutz darstellt.

Zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss im Oktober 2012 wurde für den betreffenden Geltungsbereich eine Veränderungssperre erlassen.

Im Plangebiet sind bislang bereits Umbaumaßnahmen der bestehenden Vorgärten vorgenommen worden. Die bereits getätigten Umbauten machen im Plangebiet etwa 35 % aus. Die vorbenannte Veränderungssperre wurde auf Basis einer Bestandsaufnahme in Form einer fotografischen Dokumentation gefasst, um weiteren Umbaumaßnahmen dieser Art vorzubeugen. Sofern bereits bestehende Stellplätze in Vorgärten rechtmäßigerweise hergestellt wurden, fallen sie unter den passiven Bestandsschutz.

Bei diesen bereits umgesetzten Errichtungen von Stellplätzen im Vorgartenbereich kann diese Satzung nicht rückwirkend greifen. Jedoch müssen die hier getroffenen Festsetzungen bei zukünftigen Vorhaben dieser Art berücksichtigt werden. In diesem Fall bedeutet dies, dass ein Rückbau insoweit nicht verlangt werden kann, dass diese Stellplätze aber nach ihrer freiwilligen Beseitigung nicht erneut in den Vorgärten angelegt werden dürfen, da in diesem Fall der Bestandsschutz erloschen ist.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, zukünftig die Errichtung von Stellplätzen in der Vorgartenzone zum Schutze der historischen Vorgärten und des städtebaulichen Bildes zu vermeiden und somit die noch vorhandene städtebaulich prägende Struktur der Vorgärten zu schützen und den Charakter der jeweiligen Siedlung zu erhalten.

Um dies konkret umsetzen zu können, wird nach erfolgtem Satzungsbeschluss eine aktuelle fotografische Bestandsaufnahme erfolgen, die für weitere Vorhaben die Basis darstellt. Ausgehend hiervon ist dann die Ist-Situation zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses festgehalten.

Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, den Bebauungsplan 67490/08 –Arbeitstitel: Drosselweg/Finkenplatz in Köln-Niehl– als Satzung zu beschließen.

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen
3. Begründung nach § 9 Absatz 8 BauGB