

Begründung zur Veränderungssperre: Eisenbahnsiedlung in Köln-Porz-Gremberghoven

Die denkmalgeschützte Siedlung Gremberghoven wurde in mehreren Bauabschnitten für Beamte und Angestellte der Reichsbahn in den Jahren 1919 bis 1929 erbaut. Wichtige Elemente der Siedlung sind die bogenförmigen Gebäudespannen sowie die großzügigen Grünanlagen und Hausgärten, die die Verbindung zum städtebaulichen Leitbild der Gartenstadt erkennen lassen. Neben den Grünanlagen sind es viele Platzsituationen und Fußwegeverbindungen, die den Charakter der symmetrisch aufgebauten Siedlung mit ihren beiden Ausläufern Hohenstaufenstraße und Frankenplatz definieren.

Durch die zunehmende Privatisierung der Gebäude steht das Gebiet unter einem starken Veränderungsdruck. Zum einen besteht der Wunsch nach Modernisierung und Wohnraumerweiterung, zum anderen wird immer häufiger im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren die Frage der Nachverdichtung auf den innenliegenden Grün- und Freiflächen gestellt. Um eine geordnete Erweiterung der Bestandsgebäude sowie eine verträgliche Nutzung potentieller Baulücken zu ermöglichen, ist es notwendig, ein einfaches Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Der Bebauungsplan soll denkmalverträgliche Anbau- und Nachverdichtungsoptionen aufzeigen und planungsrechtlich ermöglichen. Die für die Eigenart der Eisenbahnsiedlung charakteristischen Grünanlagen sollen langfristig von Bebauung freigehalten werden. Die Steuerungsmöglichkeiten aufgrund der aktuellen Rechtslage (§ 34 Baugesetzbuch - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ermöglichen keine ausreichende Einflussnahme auf Bauvorhaben, so dass die Gefahr eines unwiederbringlichen Verlustes der ortstypischen Kulturmerkmale besteht.

Mittlerweile wurden aufgrund des Aufstellungsbeschlusses mehrere Vorhaben im Sinne von § 15 Baugesetzbuch (BauGB) zurückgestellt, da durch eine mögliche Realisierung die Durchführung der Planung durch die Vorhaben wesentlich erschwert worden wäre. Darüber hinaus ist es notwendig, die Planung für den künftigen Planbereich zu sichern, da das Bebauungsplanverfahren nicht vor Ablauf der Zurückstellungsfrist abgeschlossen werden kann. Als geeignetes Plansicherungsinstrument wird eine Veränderungssperre im Sinne von § 14 BauGB als Satzung erlassen, so dass sämtliche Bautätigkeiten und Veränderungen unter einem verschärften Genehmigungsvorbehalt stehen, um die Umsetzung der städtebaulichen Ziele zu gewährleisten.