

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Arbeitstitel: Willi-Lauf-Allee in Köln-Junkersdorf

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	03.05.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	10.06.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das Gebiet Stüttgerhofweg im Osten, Willi-Lauf-Allee im Süden, Friedhofsfläche im Westen und vorhandene Bebauung im südlichen Abschnitt des Donauweg im Norden –Arbeitstitel: Willi-Lauf-Allee in Köln-Junkersdorf– aufzustellen mit dem Ziel, die Fläche als Wohnbaufläche festzusetzen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept mit insgesamt fünf alternativen Planungsentwürfen –Willi-Lauf-Allee in Köln-Junkersdorf– zur Kenntnis;
3. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2.

Alternative: Die Fläche bleibt als Ackerfläche erhalten.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme _____ €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja _____ €	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten _____ € _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro) _____		Einsparungen (Euro) _____		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Der Bereich wird bisher als Ackerfläche genutzt und wurde als Friedhofserweiterungsfläche für den Friedhof Junkersdorf vorgehalten. Der Rat der Stadt Köln hat am 02.02.2010 beschlossen, dass die Fläche als Friedhofserweiterungsfläche nicht mehr benötigt wird. Die Fläche steht jetzt für eine neue Wohnnutzung zur Verfügung.

Für die Entwicklung dieser Fläche interessieren sich zwei über die Grundstücke verfügbare Vorhabenträger, die Rotonda Projektentwicklung GmbH aus Köln und Gert Lichius, Baubetreuungs KG aus Neuss. Die beiden Vorhabenträger sind bereits vor längerer Zeit mit einem eigenen Entwurf an die Stadt Köln herangetreten. Diesem Entwurf hat die Stadt eigene Entwürfe entgegengesetzt. Alle Entwürfe sind in der Anlage 2 dargestellt.

Die Stadt Köln beabsichtigt, nach dem Aufstellungsbeschluss mit beiden Vorhabenträgern einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen mit dem Ziel, beide Vorhabenträger zur anteiligen Kostenübernahme der Erschließung zu verpflichten.

Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsschutzgebiet L 17, das in diesem Bereich mit der Bestimmung "zeitlicher Erhalt bis zur Durchführung der Bauleitplanung" belegt ist. Die Neubebauung südlich des Plangebiets hat bereits den größten Teil des nunmehr ehemaligen Landschaftsschutzgebiets mit zeitlich begrenztem Erhalt in Wohngebiet umgewandelt. Somit steht die Planung nicht mehr dem Landschaftsplan entgegen. Dennoch wird hier die Durchführung des normalen Bebauungsplanverfahrens mit einer förmlichen Umweltprüfung empfohlen.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 2

Als Diskussionsgrundlage wurden unterschiedliche Planungsvarianten erarbeitet, die in der Anlage 2 erläutert sind. Die Verwaltung schlägt vor, alle Alternativen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorzustellen, um zu einem möglichst breiten Meinungsbild bei der Entscheidungsfindung zu kommen.

Es wurden fünf unterschiedliche Varianten entwickelt. Bei der Variante A handelt es sich um den Entwurf der Vorhabenträger, die das Projekt entwickeln wollen. Die Varianten B bis E sind alternative Planungskonzepte, die das Stadtplanungsamt entwickelt hat (siehe Anlage 2).

Folgende Planungsziele sind bei allen Alternativen "gesetzt":

- Bebauung mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser)
- Fortführung Willi-Lauf-Allee
- Erschließung des Gebietes über die Willi-Lauf-Allee und über den Stüttgerhofweg
- Lage der Kindertagesstätte und des Spielplatzes im östlichen Grundstücksbereich

Variante A

Variante A ist der Entwurf der Vorhabenträger. Die Willi-Lauf-Allee endet in einem verkehrsberuhigten Bereich; die Baumallee wird über diesen verkehrsberuhigten Bereich auf dem Kita-Grundstück und auf privatem Grundstück jedoch weiter geführt. Alle Grundstücke haben Südgärten.

Variante B und Variante C

Die Varianten B und C wurden auf der Grundlage der Gebäudetypen der Investoren entwickelt. Variante B sieht eine kleinere Platzfläche im westlichen Bereich vor. Variante C legt den Schwerpunkt auf eine durchgehende Wegeverbindung in Nordsüdrichtung zwischen Gertrudenhofweg und nördliche Fußwegeverbindung. Beide Varianten sehen im Norden sogenannte "Kettenhäuser" vor mit Orientierung der Außenflächen nach Süden.

Variante D und Variante E

Im Bereich östlich der Willi-Lauf-Allee ist eine Grünfläche vorgesehen, in die die Kindertagesstätte und der Spielplatz hinein platziert werden. Die Gebäudetypen orientieren sich an die vorhandene südliche Bebauung am Gertrudenhofweg im Stil von Bauhausvillen. Variante D kombiniert die Haustypen der Investoren mit den Bauhausvillen. Variante E sieht abgesehen von den nördlichen Kettenhäusern im gesamten Gebiet die Bauhausvillen (Einzel- und Doppelhäuser) vor.

Aus Sicht der Verkehrsplanung wird im Bereich Stüttgerhofweg noch eine Wendeanlage (Minimum 30 m Durchmesser) für den Busverkehr benötigt. Diese Wendeanlage ist im Planbereich stadtbildverträglich nicht einzuordnen und hätte erhebliche Auswirkungen auf die Flächen, die für die Ansiedlung der Kindertagesstätte und des Spielplatzes vorgesehen sind. Es wird an anderer Stelle in diesen Bereich nach einer Wendeanlage für den Busverkehr gesucht.

Folgende Umweltbelange sind zu beachten bzw. zu überprüfen:

Pflanzen und Tiere:

Zurzeit liegt eine Ackerfläche vor, die komplett überplant wird. Das Gebiet wird im Norden und Westen durch Bäume und Sträucher eingerahmt. Durch den neuen Zugang zum Friedhof wird ein Teil des Gebüschs entfernt; eventuell gehen dadurch Nisträume für Vögel verloren.

Boden:

Gemäß BBodSchG liegt im Plangebiet besonders schutzraumwürdiger Parabraunerdeboden vor. Durch die geplante Wohnbebauung kommt es hier zu erheblichen Veränderungen.

Klima und Luft:

Im Plangebiet liegt der Klimatotyp "Innenstadtklima - hoher Belastungsgrad" vor. Durch die Bebauung wird die Kaltluftproduktion, die sich lokal günstig auf das Klima auswirkt, auf der derzeitigen Ackerfläche unterbunden. Durch eine nachhaltige Begrünung (einschließlich Flachdächer) kann dieser Effekt gemindert werden.

Lärm:

Das Plangebiet liegt in der Nähe zu den Autobahnen A 1 und A 4 und der Bundesstraße 264. Eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung des Lärmpegelbereichs und zur Beurteilung der Erhöhungen der Schallimmissionen in der Nachbarschaft ist aufgrund der hinzukommenden Ziel- und Quellverkehre erforderlich.

Licht:

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes kommt es aufgrund der Hochhausbebauung im Südosten in den Wintermonaten am Morgen zu Schattenwurf.

Boden:

Der Planbereich liegt im Bereich der Altlastverdachtsfläche 30604; es sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei Teilen des Planungsgebietes handelt es sich eventuell um ehemalige Militäreinrichtungen, daher ist eine geophysikalische Untersuchung erforderlich.