

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Arbeitstitel: "Am Lusthaus" in Köln-Rath/Heumar

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	09.09.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	23.09.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	30.09.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss

- beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das circa 15 800 m² große Grundstück, Gemarkung Rath, Flur 77, nördlich der Straßenrandbebauung Lützerathstraße, östlich der Straßenrandbebauung Rather Kirchweg, südlich der landwirtschaftlichen Fläche An der Leichten Hecke und westlich des Fichtenforstes (Flur 77, Flurstücke 979/182, 978/182, 182/2, 182/1, 237/133, 236/133, 278/132, 277/132, 276/132 und teilweise 129/2, 358/129) —Arbeitstitel: "Am Lusthaus" in Köln-Rath/Heumar— aufzustellen mit dem Ziel, "Allgemeines Wohngebiet" festzusetzen;
- nimmt das städtebauliche Planungskonzept —Arbeitstitel: "Am Lusthaus" in Köln-Rath/Heumar— zur Kenntnis;
- beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1 mit der Planung auf der Grundlage des Planungskonzeptes Vorschlag 1 (Anlage 3).

Alternative 1: Planung auf Grundlage des Planungskonzeptes Vorschlag 2 in Anlage 4

Alternative 2: Planung auf Grundlage des Planungskonzeptes Vorschlag 3 in Anlage 5

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme _____ €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input checked="" 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

Ein privater Vorhabenträger hat zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Rath/Heumar bei der Stadt Köln die Aufstellung eines Bebauungsplanes –Arbeitstitel "Am Lusthaus" in Köln-Rath/Heumar– beantragt. Das Plangebiet soll den nördlich der Lützerathstraße und östlich des Rather Kirchweges gelegenen, bislang als Gartenland genutzten, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten, Bereich umfassen. Die städtebaulichen Planungskonzepte des Vorhabenträgers sehen für den oben genannten Bereich (Anlage 3 - Vorschlag 1/Anlage 4 - Vorschlag 2) die Errichtung von maximal 35 Wohneinheiten als Einzel- und Doppelhäuser vor. Da die am nördlichen Rand des Plangebietes zur Verfügung stehenden Flächen nicht für den notwendigen Ausgleich ausreichen, sind externe Ausgleichsflächen erforderlich. Der Erläuterungsbericht (Anlage 3) stellt die Grundlagen für die Planungskonzepte des Vorhabensträgers dar.

Das alternative Planungskonzept der Verwaltung (Anlage 5 - Vorschlag 3) schlägt eine geringere Anzahl an Wohneinheiten (circa 25) als südorientierte Hausgruppen und die Anlage eines größeren, landschaftsplanerisch qualifizierten Ortsrandes vor. Ziel der Verwaltung ist es, im Baugebiet größere Flächen für die Anlage eines gestaffelten landschaftlichen Übergangs zwischen Wohnbebauung und Freiraum Brück/Rath zu schaffen. Nachteil dieser Lösung ist die einseitige Erschließung, wodurch der Erschließungsaufwand pro Wohneinheit steigt.

Aufgrund der relativ geringen Flächengröße weisen die unterschiedlichen Planungsvarianten nur geringfügig unterschiedliche Auswirkungen auf die Umweltbelange auf. Variante 3 ist unter passiv-solarenergetischen Aspekten etwas günstiger als die Varianten 1 und 2. Auch führt Variante 3 zu geringfügig geringen Bodeneingriffen. Die vorhandenen Biotopstrukturen (und damit Tierlebensräume) werden durch alle drei Varianten gleichermaßen stark beeinträchtigt. Die in Variante 3 fehlenden Baufelder müssten zukünftig möglicherweise an anderer Stelle ausgewiesen werden und würden dort zu weiteren Eingriffen führen.

Im weiteren Verfahren ist das Planungskonzept näher zu qualifizieren und solarenergetisch zu optimieren, woraus sich eine Reduzierung der Wohneinheiten ergeben kann.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nrn. 1 - 6

- 1 Geltungsbereich
- 2 Erläuterungsbericht
- 3 Planentwurf Vorschlag 1
- 4 Planentwurf Vorschlag 2
- 5 Planentwurf Vorschlag 3
- 6 Luftbild