

**Beschlussvorlage**

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
**Betreff**
**Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 71467/02  
Arbeitstitel: Südlich Arnsberger Straße in Köln-Buchheim**
**Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge Gremium	Abstimmungsergebnis						
	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 9 (Mülheim)	13.09.2010	<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, den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 71467/02 für das Gebiet östlich der Bebauung entlang der Frankfurter Straße, der Arnsberger Straße und nördlich der KVB-Trasse Thielenbruch - Mengenich (Gemarkung Mülheim, Flur 2, Flurstücke 1800, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1842 und 2723, 2739, 2725 teilweise) —Arbeitstitel: Südlich Arnsberger Straße in Köln-Buchheim— nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB mit der als Anlage beigefügten Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

**Alternative:** keine, da anderenfalls kein Baurecht besteht.

**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**

Das Grundstück zwischen Arnsberger Straße und der Stadtbahnhaltestelle Buchheim in Köln-Buchheim soll gemeinsam mit dem bereits als Schulgebäude genutzten Altbau an der Arnsberger Straße 11 als staatlich anerkannte Ersatzschule mit Gymnasium und Realschule ("Gymnasium Dialog") mit vier Zügen der Sekundarstufe I und zwei Zügen der Sekundarstufe II entwickelt werden.

Schulträger ist der im Jahr 1994 in Köln gegründete gemeinnützige Verein Türkisch-Deutscher-Akademischer Bund e. V. (T.D.A.B. e. V.).

Vom Bauherren und Schulträger wurde im Sommer 2009 ein städtebaulicher und architektonischer Realisierungswettbewerb ausgelobt. Die Preisträger (Wulf & Partner, Stuttgart) wurden mit der weiteren Planung betraut. Die Freiflächengestaltung erfolgt durch Jetter Landschaftsarchitekten, Stuttgart.

Zur Verwirklichung des Vorhabens ist die Schaffung von Planungsrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat am 18.03.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf Grundlage von § 13a Baugesetzbuch (BauGB) –beschleunigtes Verfahren– beschlossen.

Die Flurstücke 1580, 1581, 1772, 1245, 2000, 2239, 2238 409/3 und 2723, 2725, 2726 teilweise, Gemarkung Mülheim, Flur 2, (Bebauung entlang der Frankfurter Straße) wurden aus dem Planwirkungsbereich genommen, da sich für die Bebauung entlang der Frankfurter Straße keine Veränderung des Planungsrechts durch das Vorhaben ergibt.

Hochbau- und Freiflächenentwurf bilden die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 71467/02 – Südlich Arnsberger Straße in Köln-Buchheim. Zum Bauleitplanverfahren wurden eine schallgutachtliche Untersuchung (Lärmemissionen und -immissionen), eine Verkehrsuntersuchung und eine Bodenuntersuchung durchgeführt.

Im Plangebiet soll ein Schulgebäude mit rund 10 000 m<sup>2</sup> Geschossflächen auf drei bis vier Ebenen neu entstehen. Die Schulanlage ist als Ensemble mit einfachen und kompakten Baukörpern mit einer Höhe von circa 16,5 m über Geländeniveau der Arnsberger Straße vorgesehen. Die Freiräume sind klar definiert, wobei die vorhandene Platane als neuer Mittelpunkt inszeniert wird. Unter Ausnutzung der vorhandenen Geländemulde entsteht ein unterer Eingang aus Richtung Arnsberger Straße mit Schulhof sowie ein oberer aus Richtung Stadtbahn-Haltestelle mit Eingangsvorplatz. Zusätzlich zu den beiden zentralen Haupteingängen von Norden und Süden wird im Westen ein separater Zugang zur Sporthalle angeboten. Im Erdgeschoss zeigt sich das Schulgebäude durch eine besondere Fassadengestaltung als öffentlicher Bau für die Bürger mit einem vielseitig nutzbaren Raumangebot. Von Außen ist der Neubau mit einer Klinkerfassade verkleidet. Das Erdgeschoss ist infolge der Öffentlichkeitswirkung bewusst transparent ausgeführt.

Derzeit ist das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt. Durch die geplante Freiflächengestaltung werden zusätzliche Grünflächen im Plangebiet entstehen, vorhandene (öffentliche) Frei- und Pflanzflächen werden gestalterisch eingebunden, teilweise erweitert und aufgewertet. Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen sollen über dieses Bauleitplanverfahren geschaffen werden.

#### Vorberatungen:

#### Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Stadtentwicklungsausschuss	08.10.2009	zurückgestellt
	08.12.2009	zurückgestellt
	14.01.2001	im ersten Durchgang an die Bezirksvertretung Mülheim verwiesen

Bezirksvertretung Mülheim	25.01.2010	zurückgestellt
	08.03.2010	geändert beschlossen:

1. Die Bezirksvertretung Mülheim (BV 9) bestätigt und bekräftigt ihren Beschluss vom 22.06.2009 und empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss, die Verwaltung zu beauftragen, mit einem Investor Planungsalternativen für eine zukünftige Nutzung des Standorts für Wohnbebauung unter Berücksichtigung von seniorenge-rechtem Wohnen zu entwickeln.
2. Die BV 9 lehnt, unabhängig von der Zweckbestimmung im Bebauungsplan und zukünftigen Nutzung des Grundstücks, ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des obigen Bebauungsplanes ab. Es ist das übliche Verfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Durchführung einer öffentlichen Bürgeranhörung nach Modell II durchzuführen. Des Weiteren ist eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen.

Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2010	zurückgestellt (Beratung BV 9 noch nicht erfolgt)
	18.03.2010	beschlossen mit folgender Ergänzung:

Parallel zu dem Verfahren ist eine Bürgerbeteiligung durchzuführen. Diese darf jedoch nicht zu zeitlichen Verzögerungen führen.

Am 15.04.2010 erfolgte eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in einer Abendveranstaltung. Neben zahlreichen Wortbeiträgen gingen im Zeitraum vom 15.04. bis zum 30.04.2010 39 schriftliche Stellungnahmen ein. Insbesondere wurde vorgetragen, dass

- als Nutzung eine Einrichtung der Altenpflege besser für den Standort geeignet sei,
- sich aus der geplanten Nutzung Verkehrsprobleme ergäben,
- es Probleme mit Altlasten gäbe,
- bislang vorhandene Stellplätze entfielen.

Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf ist der Beschluss des Stadtentwicklungsausschuss vom 30.06.2009, die bislang als Parkplatz genutzten Flächen ohne Auflagen für eine Schulnutzung durch einen staatlich anerkannten Schulträger zur Verfügung zu stellen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aufgeworfenen verkehrlichen Fragestellungen wurden in einem Verkehrsgutachten überprüft und geeignete Maßnahmen entwickelt.

Die Stellungnahmen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren sind in Anlage 4 umfassend dargelegt.

In der Zeit vom 01.06. bis zum 01.07.2010 wurden die Fachämter und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) 1 - 7**

- 1 Planwirkungsbereich
- 2 Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch
- 3 Bebauungsplan-Entwurf
- 4 Textliche Festsetzungen und Hinweise
- 5 Darstellung und Bewertung der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Dienststellen und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
- 6 Freiraumkonzept
- 7 Niederschrift der Abendveranstaltung