

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
 Arbeitstitel: Hyazinthenweg in Köln-Dellbrück**
Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge Gremium	Abstimmungsergebnis Datum/ Top	Abstimmungsergebnis			verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
		zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt			
Stadtentwicklungsausschuss	22.02.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	28.03.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	19.05.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. nimmt die Ergebnisse eines für das zwischen dem Erholungsgebiet "Höhenfelder See" im Norden, der "Heidesiedlung/Heidekarre" im Osten und der Siedlung am Schilfweg im Südwesten in Köln-Dellbrück gelegenen Gebietes (Anlage 1) durchgeführten kompakten Gutachterverfahrens (Anlagen 2 - 8) sowie die Überarbeitung des ersten Ranges (Anlage 10) zur Kenntnis;
2. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) –Arbeitstitel: Hyazinthenweg in Köln-Dellbrück– einzuleiten mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungsbau und einer Kindertagesstätte zu schaffen;
3. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfskonzeptes nach Modell 2 (Versammlung);
4. beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes 74509/03 mit dem Arbeitstitel "Dellbrücker Steinweg in Köln-Dellbrück".

Alternative: keine

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

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) hat nach Abzug der belgischen Streitkräfte die Liegenschaften der Heidesiedlung in Köln-Dellbrück übernommen und an einen Investor veräußert.

Die Siedlung weist derzeit eine geringe Ausnutzung auf. Angesichts der hervorragenden Lagequalitäten in Köln-Dellbrück besteht die Notwendigkeit, diese Fläche gemäß veränderter Wohn- und Bedarfsansprüche sowie der Lagegunst städtebaulich neu zu ordnen.

Der Altbestand an Wohnungsbau ist als abgängig zu betrachten. Zur städtebaulichen Qualifizierung wurde ein Plangutachten durch den Investor als anonyme Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Das Ergebnis dieses Plangutachtens bildet die Grundlage für die Aufstellung eines Bauleitplanes.

Die Verwaltung hat zunächst in einer Grundlagensammlung die folgenden städtebaulichen Vorgaben für eine Wohnbebauung an diesem Standort ermittelt.

- Nutzung und Infrastruktur
Mischung aus verschiedenen Wohnformen: Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau;
Einbezug einer 4-gruppigen Kindertagesstätte, Grundstücksgröße 1 600 m²;
Trafostation im Osten des Plangebiets am Dellbrücker Steinweg;
innere Erschließung mit Mischverkehrsflächen möglich.
- Kennziffern
Geschosswohnungsbau: GRZ 0,3 und GFZ 0,7 beziehungsweise entlang des Kalkwegs GFZ 1,0;
Einfamilienhäuser zwischen 200 und 500 m² inklusive Stellplatz;
Geschosswohnungsbau: Bruttogeschossfläche durchschnittlich 90 m² je Wohneinheit;
Geschossigkeit: II – III; entlang des Kalkwegs III + Staffelgeschoss.
- Parken
Öffentliche Parkplätze: 20% der Anzahl der Wohneinheiten;
Stellplatzschlüssel: 1 Stellplatz je Wohneinheit, hochwertige Gestaltung der Stellplatzanlagen;
Fahrradstellplätze: 40% der Anzahl der Wohneinheiten.
- Restriktionen:
Berücksichtigung der Lärmemissionen des Bolzplatzes: Abstand der Wohnbebauung mindestens 50 m;
Planerischer Umgang mit Lärmimmissionen von der Diepeschrather Straße.

- Umwelt und Grünplanung:
 Regenwasser ist zu versickern;
 Empfehlung einer solaroptimierten Ausrichtung der Gebäude;
 Flachdächer als Gründächer möglich;
 Einhaltung der gültigen Energiestandards;
 Abstände zum nördlich gelegenen Freiraum Höhenfelder See: 5 m breiter intensiv eingegrünter privater Grünstreifen. Bauflächen mindestens 15 m von Grundstücksgrenze des Freiraums entfernt;
 Planerische Aussagen zum Baumbestand;
 Fußläufige Durchwegung des Gebiets mit Grünvernetzung zum Höhenfelder See.

Die Grundstückseigentümerin hat daraufhin sechs Planungsbüros, die jeweils einen Landschaftsplaner einbeziehen konnten, in der komprimierten Form eines kompakten Gutachterverfahrens mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für ein Einfamilienhausgebiet beauftragt (Anlagen 3 - 8). Das Preisgericht hat am 01.10.2010 getagt (städtebauliche Vorgaben und Beurteilung der Entwürfe durch das Preisgericht siehe Anlage 2) und dem Entwurf des Planungsbüros Rotterdam Dakowski in Zusammenarbeit mit LANT Planungsgemeinschaft den ersten Rang zuerkannt (Anlage 8). Es hat einige Überarbeitungshinweise gegeben (Anlage 2), die durch den Verfasser auf seinem Planungskonzept basierend bereits eingearbeitet worden sind (Anlage 10).

Die Verwaltung sieht durch den vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung empfohlenen Entwurf die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine entsprechende Qualitätssicherung für ein etwa 121 Wohneinheiten umfassendes Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern und mit sozialer Infrastruktur gegeben. Sie empfiehlt daher, auf der Grundlage dieses Konzeptes die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die wegen der Bedeutung der Planung für den Stadtteil Dellbrück in Form einer Abendveranstaltung (Modell 2) durchgeführt werden sollte.

Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat am 26.11.2010 seinen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) auf der Grundlage des vom Preisgericht empfohlenen Konzeptes gestellt.

Das Areal ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Areal ist Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 74509/03 –Arbeitstitel: Dellbrücker Steinweg in Köln-Dellbrück– (Anlage 1 a), dessen Aufstellung am 10.07.2003 beschlossen worden ist (Bekanntmachung am 11.08.2003). Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bestehende Siedlung in ihrer gewachsenen Struktur städtebaulich sinnvoll zu sichern und im Bereich der zum Teil sehr großen Grundstücke eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen.

Teil des Bebauungsplangebietes sind zudem die räumlichen Geltungsbereiche der Gestaltungssatzung mit dem Arbeitstitel "Heide-Siedlung" (rechtskräftig seit 11.02.2008) sowie des Bebauungsplanes 74505/02 –Arbeitstitel: "Heidekarree"– (rechtskräftig seit 28.04.2010). Mit dem Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel "Hyazinthenweg" sind die Ziele des Bebauungsplanes 74509/03 vollflächig gesichert, so dass der Aufstellungsbeschluss aufgehoben und die Beschlusslage bereinigt werden kann.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlagen 1 - 11

Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 1 a	Übersichtsplan Dellbrücker Steinweg
Anlage 2	Städtebauliche Vorgaben für das kompakte Gutachterverfahren und Beurteilung der eingereichten Entwürfe durch das Preisgericht
Anlagen 3 - 8	Eingegangene Entwürfe
Anlage 9	Städtebauliche Kennziffern
Anlage 10	Überarbeitetes Planungskonzept
Anlage 11	Erläuterungsbericht