

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Häuschensweg in Köln-Bickendorf

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	12.12.2013
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	16.12.2013
Stadtentwicklungsausschuss	06.02.2014

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet zwischen Häuschensweg und Subbelrather Straße/Grüner Brunnenweg, östlich angrenzend an die Rosenhofsiedlung in Köln-Bickendorf —Arbeitstitel: Häuschensweg in Köln-Bickendorf — einzuleiten mit dem Ziel, Wohnen festzusetzen.

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Ehrenfeld ohne Einschränkung zustimmt.

Ja / Nein

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung:

Mit Schreiben vom 21.10.2013 hat die GAG Immobilien AG, Josef-Lammerting-Allee 20 - 22, 50933 Köln, bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) unter Berücksichtigung des § 13a BauGB beantragt mit dem Ziel, auf dem Plangebiet eine Wohnbebauung zu realisieren.

Das Plangebiet umfasst die Fläche des Blockbereichs zwischen Häuschensweg und Subbelrather Straße/Grüner Brunnenweg angrenzend an die Rosenhofsiedlung. Es hat eine Größe von circa 1,6 ha. Östlich des Plangebiets schließt sich eine eher heterogene Struktur mit Gewerbe- und Wohnnutzung an.

Der Blockinnenbereich wird derzeit noch gewerblich genutzt. Im Norden, Süden und Westen grenzt die denkmalgeschützte Rosenhofsiedlung der GAG Immobilien AG an die momentan noch gewerbliche Nutzung an. Wegen des Ende 2014 absehbaren Umzugs des Gewerbebetriebs eröffnet sich die Möglichkeit, diesen Bereich städtebaulich neu zu ordnen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem Gelände Wohnbebauung zu realisieren. Die das Grundstück an drei Seiten umgebende Rosenhofsiedlung ist hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt, die die derzeit vorhandene Gewerbenutzung wie ein "Fremdkörper" wirken lässt. Daher bietet sich die Fläche zur Arrondierung von Wohnbebauung an, um damit der Nachfrage nach Wohnraum im Stadtbezirk Ehrenfeld Rechnung zu tragen. Um den Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, wurden die nördlich und südlich angrenzenden Blockränder der denkmalgeschützten Rosenhofsiedlung in den Geltungsbereich miteinbezogen, die sich ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden (mit Ausnahme des nicht in GAG-Eigentum befindlichen Grundstückes Grüner Brunnenweg 25).

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan (Durchführungsplan) 63479/02 aus dem Jahr 1958 setzt ein gemischtes Gebiet mit drei Geschossen, eine bebaubare Grundstücksfläche von 4/10 sowie eine geschlossene Bebauung fest. Um eine Wohnbebauung realisieren zu können, ist eine Anpassung des Planungsrechts und damit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, freifinanzierte und geförderte Wohnungen zu errichten.

Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten wird die Vorhabenträgerin eine Mehrfachbeauftragung mit noch auszuwählenden Architekturbüros in Abstimmung mit der Stadt Köln durchführen.

Folgende planerische Vorgaben sollen in eine Aufgabenstellung für eine Mehrfachbeauftragung einfließen:

- Erschließung erfolgt über den Häuschensweg im Süden und die Subbelrather Straße im Norden;
- Berücksichtigung einer Fußwegeverbindung zwischen Subbelrather Straße und Häuschensweg;
- maximal drei Vollgeschosse, am Häuschensweg sind vier Geschosse denkbar;
- ferner sollen die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter Anrechnung des § 21a BauNVO nicht überschritten werden;
- Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestandes Rosenhofsiedlung.

Der Bedarf einer Kindertagesstätte wird noch vom zuständigen Fachamt überprüft. Ein öffentlicher Spielplatz soll in der Planung berücksichtigt werden.

Weil die Planung der Innenentwicklung dient und auch die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, soll die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Das bedeutet, dass von einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Satz 4 BauGB abgesehen wird. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt. Erkennbar betroffen ist der Umweltbelang Lärm.

Ferner gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als erfolgt. Eine Ausgleichspflicht besteht somit nicht. Die Baumschutzsatzung kommt zur Anwendung, falls geschützte Bäume überplant werden.

Des Weiteren kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Absatz 1 BauGB abgesehen werden und an deren Stelle eine sogenannte Bürgerinformation durchgeführt werden. Dabei erhält die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Zeitraum einer Woche in der Verwaltung zu unterrichten und sich innerhalb einer Frist von einer weiteren Woche zur Planung zu äußern.

Anlagen

1 Plangebiet

2 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Durchführungsplan 63479/02