

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Ostmerheimer Straße in Köln-Merheim

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss [verwiesen]	26.09.2013
Bezirksvertretung 8 (Kalk) [zurückgestellt]	10.10.2013
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	28.11.2013
Stadtentwicklungsausschuss	12.12.2013

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 Auf dem Eichbrett im Norden, der Ostmerheimer Straße im Westen, dem Hibiskusweg im Süden und der Wohnbebauung am Salbeiweg im Osten (Gemarkung Langenbrück, Flur 71, aktuell Flurstücke 4934 und 5310) —Arbeitstitel: Ostmerheimer Straße in Köln-Merheim— einzuleiten mit dem Ziel, Wohnungsbau festzusetzen. Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Planung wird das städtebauliche Planungskonzept Variante 1 (vergleiche Anlage 3).

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

Ja / Nein

Alternative 1:

... einzuleiten mit dem Ziel, Wohnungsbau festzusetzen. Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Planung wird das städtebauliche Planungskonzept Variante 2 (vergleiche Anlage 4).

Alternative 2:

... einzuleiten mit dem Ziel, Wohnungsbau festzusetzen. Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Planung wird das städtebauliche Planungskonzept Variante 3 (vergleiche Anlage 5).

Alternative 3:

Beibehaltung des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan 74459, Madausstraße in Köln-Merheim, 1. beziehungsweise 2. Änderung). Festsetzung als Mischgebiet (MI).

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:

Die Vorhabenträgerin Interhomes AG, Bremen, hat die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Verwaltung beantragt.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Merheim im Stadtbezirk 8, Köln-Kalk. Es wird nördlich von der Straße Auf dem Eichbrett, westlich von der Ostmerheimer Straße, südlich vom Hibiskusweg und östlich von der Wohnbebauung am Salbeiweg (Gemarkung Langenbrück, Flur 71, aktuell Flurstücke 4934 und 5310) begrenzt. Das Plangebiet umfasst rund 1,5 ha (15 000 m²).

Die Interhomes AG, Bremen, hat die zurzeit brachliegende Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 74459/07 "Madausstraße" in Köln-Merheim (1. und 2. Änderung, Festsetzung als Mischgebiet [MI]) erworben und beabsichtigt anstelle der lange Zeit vorgesehenen "Protonenklinik" die Errichtung von Wohnungsbau.

Planungsziel für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Ergänzung des östlich und südlich auf Grundlage des Bebauungsplanes 74459/07 "Madausstraße" in den letzten zehn Jahren entstandenen Wohngebietes. Vorgesehen ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau (circa 40 Wohneinheiten) und Einfamilienhäusern in Form von Reihenhäusern (circa 40 Wohneinheiten).

Geplant sind - ausgehend von der bestehenden städtebaulichen Struktur - im Norden und Westen des Plangebietes straßenbegleitend dreigeschossige Baukörper, die die bestehende Raumkante Auf dem Eichenbrett aufnehmen. Im "Blockinnenbereich" sind im Übergang zum Bestand zweigeschossige Reihenhäuser vorgesehen. Entsprechend Standort und geplantem Wohnungsangebot ist entwurfsabhängig eine öffentliche Spielplatzfläche von bis zu 870 m² möglich.

Die notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen (Geschosswohnungsbau) und auf oberirdischen Sammelstellplatzanlagen (Reihenhäuser) untergebracht.

Freiraumplanung und Erschließung werden im weiteren Verfahren qualifiziert. Als Grundlage für die weitere Ausarbeitung schlägt die Verwaltung Variante 1 (Anlage 3) vor.

Für die Umsetzung der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich. Da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren vorliegen, schlägt die Verwaltung ein Verfahren nach § 13a BauGB vor. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die betroffenen Umweltbelange werden im Planverfahren abgearbeitet. Die geplante Nutzung widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Mischgebiet), die städtebauliche Ordnung ist aufgrund der Lage und Flächengröße aber nicht betroffen. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Entwurf Begründung
- 3 - 5 Städtebauliche Konzepte