

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes 62430/03
Arbeitstitel: Werthmannstraße in Köln-Lindenthal**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	08.05.2014
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	19.05.2014
Stadtentwicklungsausschuss	

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf 62430/03 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet südlich und westlich des Krankenhauskomplexes St. Elisabeth - Hohenlind, nördlich der Wohnbaugrundstücke Am Mönchshof 9, Am Schloßgarten 7 und 8, Am Platzhof 5 und 6, An der Mühle 6, 8 und 9, westlich der Wohnbaugrundstücke Am Platzhof 7 und 9 sowie Bachemer Straße 34, nördlich der Bachemer Straße, östlich des Militärringes und südlich der Werthmannstraße in Köln-Lindenthal —Arbeitstitel: Werthmannstraße in Köln-Lindenthal— nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der als Anlage beigefügten Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Lindenthal 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:

Entsprechend den Zielen des Wohnungsgesamtplans 2015 soll der Bereich zwischen Hohenlind und dem äußeren Grüngürtel in ein qualitativ hochwertiges und begrüntes Wohngebiet für insgesamt circa 191 Wohneinheiten entwickelt werden. Neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum soll darüber hinaus die Herstellung vernetzter Grünstrukturen für die Naherholung, eine dreizügige Grundschule und eine sechsgruppige Kindertagesstätte errichtet werden. Letztere dienen nicht nur dem Bedarf der neuen Wohnbauflächen, sondern sind als dringend benötigte Infrastruktur Ergänzungen für die umliegenden Gebiete erforderlich. Die Planrealisierung soll in drei Bauabschnitten erfolgen.

Der erste Bauabschnitt umfasst den Bereich des Baugebietes WA 1 zwischen der vorhandenen Bebauung des Krankenhauses Hohenlind und der Wohnbebauung im Süden. In ihm sollen circa 130 Wohneinheiten in zwölf freistehenden Stadtvillen entstehen, deren Höhenentwicklung von Norden nach Süden beziehungsweise nach Westen von vier Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse zuzüglich eines zurückgesetzten Dachgeschosses abgestaffelt vorgesehen wird.

Der zweite Bauabschnitt umfasst die Baugebiete WA 2 bis WA 5 im mittleren und südlichen Teil des Plangebietes. Hier sollen circa 46 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser sowie drei Gebäude als Hausgruppe entstehen. Im WA 2 und WA 3 werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, und im WA 4 und WA 5 sollen zwei Vollgeschosse zuzüglich eines zurückgesetzten Dachgeschosses zulässig sein.

Der dritte Bauabschnitt im nordwestlichen Planbereich umfasst das WA 6, in dem zweigeschossige Reihenhäuser für circa 15 Wohneinheiten geplant sind. Ferner die Flächen für den Gemeinbedarf für die geplante dreizügige Grundschule (zwei- bis dreigeschossig) und für die geplante sechsgruppige Kindertagesstätte (zweigeschossig).

Die verkehrliche Erschließung soll getrennt über die Werthmannstraße und die Bachemer Straße erfolgen. Während der erste und dritte Bauabschnitt nur von der Werthmannstraße angefahren werden soll, soll der zweite Bauabschnitt ausschließlich von der Bachemer Straße erschlossen werden. Dies soll im Zuge des Straßenausbaues durch geeignete bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel durch Abpollerungen nördlich des verkehrsberuhigten Bereichs sichergestellt werden.

Um sicherzustellen, dass weitgehend ein autofreies Wohnumfeld gestaltet werden kann, werden im WA 1 oberirdische Stellplätze ausgeschlossen. Der ruhende Verkehr soll in einer gemeinsamen Tiefgarage für circa 200 Stellplätze im WA 1 untergebracht werden. Diese soll von der Werthmannstraße über das Untergeschoss des zu errichtenden Parkhauses auf dem Gelände des "Medcampus 2" erschlossen werden. Die Errichtung des außerhalb des Plangebietes geplanten Parkhauses ist als Ersatz für die fortfallenden oberirdischen Stellplätze zwingend erforderlich und muss spätestens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Letzte Vorberatungen:

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

StEA*	26.04.2012	einstimmig in die Bezirksvertretung Lindenthal (BV 3) verwiesen; (*Stadtentwicklungsausschuss)
BV 3	07.05.2012	bei zwei Enthaltungen (SPD) einstimmig mit der Ergänzung zugestimmt, im Umfeld des "Rosengartens" und des "Grünen Kreuzgangs" die Gebäude- und Stockwerkzahl zu reduzieren;
StEA	14.05.2012	mehrheitlich mit den Stimmen der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen der Variante 1 zugestimmt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in einer Abendveranstaltung am 05.07.2012 mit circa 150 Bürgerinnen und Bürgern statt. Über diese Abendveranstaltung wurde eine Niederschrift erstellt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen des Weiteren circa 35 schriftliche Einwendungen ein, die den Fraktionen zusammen mit der oben genannten Niederschrift gesondert zugegangen sind.

BV 3	05.11.2012	bei Stimmenthaltung der SPD-Fraktion dem städtebaulichen Konzept zugestimmt und beschlossen, dem StEA zu empfehlen, im weiteren Verfahren die Geschossigkeiten im Bereich des Rosengartens zu reduzieren;
StEA	29.01.2013	einstimmig zugestimmt, einen Bebauungsplan-Entwurf auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes (Variante 1) auszuarbeiten. Ferner wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob im Bereich des Rosengartens eine Abstufung der Gebäude nach Süden und Osten möglich ist, ohne die Gesamtbilanz der Wohnfläche zu reduzieren.

Dem Auftrag des Stadtentwicklungsausschusses wurde gefolgt. Im Bereich des Rosengartens (erster Bauabschnitt) wurden die Geschosszahlen bilanzneutral modifiziert. Gegenüber der Planungsvariante 1 werden nunmehr zur südlich vorhandenen Bebauung ausschließlich zwei Vollgeschosse zuzüglich eines dritten Dachgeschosses festgesetzt, und das mittlere Gebäude am Rosengarten wurde um ein Geschoss auf drei Vollgeschosse reduziert, während für die beiden zentralen mittleren Gebäude anstelle von bisher drei, nunmehr vier Vollgeschosse festgesetzt werden.

Anlagen

- 1 Befangenheitsplan
- 2 Begründung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch
- 3 Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurf
- 4 Textliche Festsetzungen