

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes 69399/03  
Arbeitstitel: Bahnstraße in Köln-Rodenkirchen**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	10.11.2014
Stadtentwicklungsausschuss	27.11.2014

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt,

1. nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan 69399/03 mit gestalterischen Festsetzungen für den Planbereich zwischen der Stadtbahnlinie 16 im Osten, der Friedrich-Ebert-Straße im Süden, der Konrad-Adenauer-Straße im Westen und den Flurstücken 281, 273 und 75 im Norden —Arbeitstitel: Bahnstraße in Köln-Rodenkirchen— aufzustellen;
2. den Planentwurf nach § 3 Absatz 2 BauGB mit der als Anlage beigefügten Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

**Alternative:** keine

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	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:**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel Bahnstraße in Köln-Rodenkirchen als Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und somit als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB hat sich eine erhebliche Lärmbelastung herausgestellt, die unter Berücksichtigung des Urteils des OVG Münster vom 10.04.2014 - 7D57/12.NE - als abwägungsrelevanter Umweltbelang eingestuft und behandelt werden muss. Dies ergibt sich bereits daraus, dass Lärmschutzfestsetzungen getroffen werden müssten, um die einschlägigen Lärmrichtwerte einzuhalten.

Aus diesem Grund kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht weiter fortgeführt werden, sondern muss im vorliegenden Fall auf ein Regelverfahren umgestellt werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) hat in seiner Sitzung am 14.11.2013 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen einer förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB beschlossen. Die Abendveranstaltung fand statt am 28.01.2014, ein tabellarisches Protokoll ist der Vorlage beigelegt. Ferner wurde für die Belange des Umweltschutzes nach der Vorprüfung des Einzelfalls bereits eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt, der Teil der Begründung ist.

Da im Folgenden der Flächennutzungsplan nicht lediglich angepasst, sondern in Form eines Parallelverfahrens geändert wird, sind die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes in Regelverfahren erfüllt und die Verfahrensschritte durchgeführt.

Daher schlägt die Verwaltung die Umstellung des Verfahrens auf ein Regelverfahren gemäß § 2 Absatz 1 BauGB vor.

Planinhalte:

Mit Schreiben vom 23.01.2012 hat die Kanzlei Lenz und Johlen im Namen der Grundstückseigentümer Waltner Immobilien GmbH & CO KG, die Waltner Grundstücks- und Beteiligungs-GmbH und die Grundstücksgesellschaft Friedrich-Ebert-Straße für eine circa 4,5 ha große Planfläche im Bereich der Bahnstraße in Köln-Rodenkirchen einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Der StEA hat am 13.12.2012 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung:

Im März 2013 hat eine Mehrfachbeauftragung für den Planbereich stattgefunden, an dem sieben Planungsbüros teilgenommen haben. In der Jurysitzung am 22.03.2013 wurden die Entwürfe der Büros JSWD Architekten GmbH & Co. KG und kister scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH (KSG), beide aus Köln, zur Überarbeitung ausgewählt. Das von den Büros JSWD und KSG gemeinsam weiterentwickelte städtebauliche Planungskonzept wurde zuletzt mit dem Stadtplanungsamt und dem Dezernat für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr abgestimmt und sollte dann als weitere Plangrundlage dienen.

Nutzungen:

Neben der bereits vorhandenen Büroflächennutzung mit circa 22 200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) sollen zusätzlich circa 800 m<sup>2</sup> BGF gewerblich genutzter Flächen entstehen. Weiterhin sind circa 340 neue Wohneinheiten (WE) mit circa 38 000 m<sup>2</sup> BGF geplant. Hiervon sollen circa 250 Einheiten im südlichen Baufeld als Mietwohnungen entstehen. Die circa 90 Wohnungen, die im nördlichen Baufeld entstehen können, sollen als Eigentumswohnungen vermarktet werden. Die geplante dreigruppige Kindertagesstätte soll durch eine neue Zuwegung von der Konrad-Adenauer Straße aus erschlossen werden.

Zur Umsetzung einer verträglichen Durchmischung von Wohnen und Arbeiten wird der größte Teil des Plangebietes als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und folgende Strukturierung vorgenommen:

Im Norden des Plangebietes liegt das Mischgebiet 1 (MI 1). Hier sind vier Punkthäuser geplant, die in ihrer Geschossigkeit variieren. Die zwei innen liegenden Gebäude sind Hochhäuser mit 14 bzw. 10 Geschossen, die beiden äußeren haben als mehrgeschossige Gebäude sechs bis sieben Geschosse. Durch diese Bebauung soll Rodenkirchen eine städtebauliche Akzentuierung erhalten. Im MI 1 ist eine Mischnutzung vorgesehen, so dass in den unteren zwei Geschossen wohnverträgliches Gewerbe und in den darüber liegenden Geschossen Wohnen geplant ist.

Dieser Bereich wird südlich begrenzt vom Mischgebiet 2 (MI 2), welches der wohnverträglichen gewerblichen (vorhandenen) Büronutzung vorbehalten bleibt und ist.

Das südlich angrenzende Mischgebiet 3 (MI 3) ist in erster Linie dem Wohnen vorbehalten. Im Innenbereich des MI 3 werden die neu geplanten Mietwohnungen in einer als Parkanlage geplanten Grünfläche mit integrierter Wasserfläche sowie einem Abenteuerpfad als Spielplatz arrangiert. Geplant ist so, eine innere grüne Oase für ein privates Wohnumfeld zu schaffen, welche jedoch über fußläufige Verbindungen auch öffentlich zugänglich sein wird. An der Konrad-Adenauer-Straße ist geplant, eine Kindertagesstätte zu installieren, die nicht nur aber in erster Linie den Bedarf im neu entstehenden Quartier abdecken soll. An der Friedrich-Ebert-Straße erhält das Areal durch eine Platzgestaltung einen Eingangsbereich.

Die bestehenden Wohnhäuser entlang der Friedrich-Ebert-Straße werden als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung soll an der Ecksituation Konrad-Adenauer-Straße weiter fortgeführt werden. Darüber hinaus werden die sehr tiefen Grundstücke der Bestandsbebauung im rückwärtigen Bereich nutz- und bebaubar gemacht.

Geltungsbereich:

Der Eigentümer der bürogenutzten Flächen im Norden des Plangebietes hat an einer Überplanung seines Teilbereichs kein weiteres Interesse. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich dahingehend geändert, dass der nördliche Teilbereich herausgenommen wird. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden von den Flurstücken 281, 273 und 75.

Die Verwaltung schlägt vor, sowohl das Verfahren von dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf ein Regelverfahren gemäß § 2 Absatz 1 BauGB umzustellen, als auch die vorliegende Planung, den Bebauungsplan-Entwurf sowie die dazugehörige Begründung und wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

**Anlagen**

1. Übersichtsplan
2. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Bebauungsplan-Entwurf
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung