

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes 67415/02****Arbeitstitel: "Innenentwicklung Raderberger Straße" in Köln-Raderberg****Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Stadtentwicklungsausschuss	07.05.2015
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	18.05.2015
Stadtentwicklungsausschuss	18.06.2015

**Beschluss:**

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf 67415/02 mit gestalterischen Festsetzungen für das Grundstück Raderberger Straße 174 bis 178 in Köln-Raderberg —Arbeitstitel: "Innenentwicklung Raderberger Straße" in Köln-Raderberg— nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB mit der als Anlage beigefügten Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Rodenkirchen ohne Einschränkung zustimmt.

**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:**

Das Plangebiet ist derzeit mit einer straßenbegleitenden viergeschossigen Wohnbebauung und mehreren gewerblich genutzten eingeschossigen Hallen im Hinterland bebaut. Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der WvM Immobilien GmbH. Nach Ablauf der Gewerbemietverträge sollen die Gewerbebauten abgebrochen und durch eine Wohnbebauung einschließlich Tiefgarage ersetzt werden. Die günstige innerstädtische Lage bietet sich für eine Wohnbebauung an.

Hierzu wurden zwei Planungsvarianten ausgearbeitet, die dem Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt wurden und auf deren Basis die frühzeitigen Beteiligungen durchgeführt wurden. In der Mehrheit der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Variante 2 favorisiert, so dass diese nun weiter verfolgt werden soll. Geplant ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

Da es sich um ein Planverfahren zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, hat der Stadtentwicklungsausschuss am 03.04.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 10.06.2014 im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung statt. Danach gingen weitere drei schriftliche Stellungnahmen ein. Zum städtebaulichen Planungskonzept wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht, die den Themenkomplexen Städtebauliches Konzept, Spielfläche, Einzelhandel, Verkehrssituation, Ruhender Verkehr, Einfriedungen, Gebäudehöhe, Beweissicherung und Planverfahren zugeordnet werden können.

Die frühzeitige Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.07. bis 20.08.2014. Anregungen wurden im Wesentlichen zu den Themen Verlust von Gewerbeflächen, Konflikte mit vorhandenen Betrieben, Erschließung des Innenbereichs, Unterbringung des Besucherverkehrs, Spielplatzbedarfsplanung, Lage im Nahbereich eines Störfallbetriebs, Begrünung der Freiflächen, Tiefgaragenüberdeckung, Stadtklima, Lärmschutz, Bodenschutz und Kampfmittel vorgebracht.

Das Ergebnis der Abwägung fand Eingang in den Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und in die Begründung. Mit diesen Unterlagen soll nun die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen werden.

#### Kooperatives Baulandmodell

Die von der Investorenmseite zuletzt vorgelegten Projektdaten in Form eines Gutachtens des Institutes für Bauland Consulting und Stadtumbau führen dazu, dass auf der Investorenmseite kein Grundstückswertzuwachs von einem Drittel verbleibt.

Dies hätte zur Folge, dass die Anwendung des kooperativen Baulandmodells bei der vorliegenden Planung nicht erfolgen kann. Da die Ermittlung des Anfangsbodenwertes durch die städtischen Dienststellen noch nicht erfolgt ist, steht die Prüfung der vorgelegten Projektdaten jedoch noch aus.

Insofern steht die Beschlussvorlage unter den Vorbehalt, dass die noch ausstehende städtische Anwendungsprüfung die Berechnungen der Investorenmseite bestätigt. Das Ergebnis der Prüfung wird spätestens zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

### **3 Anlagen**