

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61

612 fedd ma

Vorlagen-Nummer

3507/2015

Freigabedatum

09.12.2015

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan 67415/02

Arbeitstitel: "Innenentwicklung Raderberger Straße" in Köln-Raderberg

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Rat	15.12.2015

Beschluss:

Der Rat beschließt den Bebauungsplan 67415/02 mit gestalterischen Festsetzungen für das Grundstück Raderberger Straße 174 bis 178 —Arbeitstitel: "Innenentwicklung Raderberger Straße" in Köln-Raderberg— nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/ SGV NW 2 023) —jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.

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

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.

Die Offenlage wurde vom Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 07.05.2015 beschlossen.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 20.08. bis 21.09.2015 statt.

Während der Auslegungszeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Somit kann der Bebauungsplan-Entwurf ohne Vorberatung als Satzung vom Rat beschlossen werden.

Kooperatives Baulandmodell

Die Berechnungen zur Bodenwertermittlung wurden zwischenzeitlich durch die städtischen Dienststellen durchgeführt, so dass eine gesicherte Datenbasis zum Anfangsbodenwert vorliegt.

Von der Investorensseite wurden zuletzt differenzierte Projektdaten zur notwendigen Altlastenentsorgung vorgelegt. Die hieraus resultierenden Beseitigungskosten überschreiten den Umfang eines normalen Bauvorhabens deutlich.

Von der Investorensseite wurden hierzu nachvollziehbare Kostenangaben durch drei vergleichbare Angebote von Recyclingfirmen vorgelegt, die den Kriterien des Baulandmodelles zum Nachweis der Angemessenheit entsprechen.

Die Anwendungsprüfung zum kooperativen Baulandmodell wurde in Form einer Berechnung des planungsbedingten Wertzuwachses durchgeführt. Ergebnis ist, dass auf der Investorensseite kein Grundstückswertzuwachs von einem Drittel verbleibt.

Dies hat zur Folge, dass das kooperative Baulandmodell bei der vorliegenden Planung nicht zur Anwendung kommt.

Anlagen