

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 72477/04  
Arbeitstitel: Gauweg in Köln-Buchheim**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Rat	28.06.2016

### Beschluss:

Der Rat beschließt,

- den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 72477/04 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet südlich des Gauweges bis zur Wichheimer Straße zwischen der Straße Klein Herl und den Gleisanlagen (ausgenommen die Grundstücke Klein Herl 15 bis 17 sowie Wichheimer Straße 169 bis 171) —Arbeitstitel: Gauweg in Köln-Buchheim— nach § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern;
- den Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 72477/04 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet südlich des Gauweges bis zur Wichheimer Straße zwischen der Straße Klein Herl und den Gleisanlagen (ausgenommen die Grundstücke Klein Herl 15 bis 17 sowie Wichheimer Straße 169 bis 171) —Arbeitstitel: Gauweg in Köln-Buchheim— nach § 10 Absatz 1 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"/> <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:**

Die Deutsche Reihenhause AG strebt als Vorhabenträgerin die städtebauliche Entwicklung des Geländes "Im Wichheimer Feld" (Gemarkung Wichheim, Flur 8, Flurstück 697) an. Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zur KVB-Bahnhaltestelle "Wichheimer Straße" und befindet sich in ihrem Eigentum.

Am 11.06.2012 hat der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 28.05.2013 im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung statt. Danach gingen weitere schriftliche Stellungnahmen ein.

Zum städtebaulichen Planungskonzept wurden unter anderem Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht, die den Themenkomplexen städtebauliches Konzept, Erschließung, Verkehr, ruhender Verkehr, Baustelleneinrichtung und Sicherung während der Baumaßnahme, Kindertagesstätte (Kita), Grünzug, Luftschadstoffe, Kaltluftschneise, Fluglärm, landwirtschaftliche Flächen zugeordnet werden können.

Die frühzeitige Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.10. bis 06.12.2012, die Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB fand vom 24.02. bis 30.03.2015 statt. Die Anregungen wurden im Wesentlichen zu den Themen Abstand zur Autobahn, Kriminalprävention, Leitungsbestand, Niederschlagswasserversickerung und Kampfmittel vorgebracht.

Das Ergebnis der Abwägung fand Eingang in den Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und in die Begründung.

Das Plangebiet ist circa 13 200 m<sup>2</sup> groß, wovon circa 8 000 m<sup>2</sup> für die Reihenhausebauung genutzt werden. Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung von 44 Reiheneigenheimen mit zwei Vollgeschossen sowie einer viergruppigen Kindertagesstätte im Süden des Plangebietes. Für die Kita ist eine Fläche von circa 1 900 m<sup>2</sup> vorgesehen, wovon etwa 800 m<sup>2</sup> als Spielfläche genutzt werden. Parallel zur Straßenbahntrasse im Südosten soll ein circa 2 700 m<sup>2</sup> großer öffentlicher Grünzug entstehen, der im "Masterplan Grün" als Teil des Lückenschlusses des rechtsrheinischen Grüngürtels von der Merheimer Heide aus nach Norden dargestellt ist. Innerhalb des Grünzuges ist ein öffentlicher Fußweg angelegt, der von der Wichheimer Straße im Süden bis zum Gauweg im Norden führt. Der Grün-

zug mit dem öffentlichen Kinderspielplatz wird von der Vorhabenträgerin hergestellt. Durch die Verbindung des öffentlichen Fußweges mit dem Wohnbaugebiet, der Kindertagesstätte und der Straßenbahnhaltestelle "Wichheimer Straße" trägt der Grünzug zu einer Verbesserung der kleinräumlichen siedlungsstrukturellen Vernetzung bei.

Ebenfalls wird durch die Vorhabenträgerin eine Lärmschutzwand innerhalb des Grünzuges errichtet.

Im nördlichen Bereich entlang des Gauweges ("Wohnen 1") werden 20 Hauseinheiten in vier Gebäudegruppen errichtet. Der entsprechende Haustyp "Wohnen 1" ist mit einer Wohnfläche von rund 80 m<sup>2</sup> vorgesehen. Südlich der Planstraße sind insgesamt 24 Hauseinheiten in sechs Gebäudegruppen geplant. In diesem Bereich werden Haustypen mit circa 140 m<sup>2</sup> umgesetzt. Die größere Wohnfläche für den Haustyp innerhalb des "Wohnen 2" ergibt sich insbesondere durch die höhere Tiefe der Gebäude sowie ein steileres Satteldach.

Der Stellplatznachweis innerhalb des Wohngebietes erfolgt durch die Errichtung von insgesamt 51 Stellplätzen in Form von Stellplätzen innerhalb der Tiefgarage, oberirdischen Stellplätzen sowie Parktaschen innerhalb der öffentlichen Erschließung.

Um die Inanspruchnahme von Grund und Boden zu minimieren und damit den Flächenverbrauch für Anlagen des ruhenden Verkehrs möglichst gering zu halten, wird der überwiegende Anteil der erforderlichen Pkw-Stellflächen in einer zentral gelegenen Tiefgarage mit 36 Stellplätzen nachgewiesen. Weitere zehn private Stellplätze sind oberirdisch südlich der Planstraße geplant. Darüber hinaus werden fünf Stellplätze als Parktaschen innerhalb der zentralen öffentlichen Erschließungsstraße angeordnet, die dem Besucherverkehr des Wohnparks dienen sollen.

## **Vorberatungen**

### Offenlagebeschluss:

Bezirksvertretung Mülheim	30.11.2015	TOP 9.2.5	einstimmig beschlossen,
Stadtentwicklungsausschuss	03.12.2015	TOP 10.4	einstimmig beschlossen.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 21.01. bis 22.02.2016 statt.

Es wurden während der Offenlage keine Anregungen vorgebracht.

Da die Deutsche Reihenhaus AG während der Offenlage ihre Gebäudetypen konzeptionell überarbeitet hat und sich die Vordachelemente mit integrierten Fahrradboxen sowie die Terrassentrennwände mit integrierten Abstellräumen eine Festsetzung zum Maß der Tiefe der Abstandfläche erforderte, wurde die überarbeitete Planung mit einer einfachen Änderung am 06.04.2016 bekannt gemacht und in der Zeit vom 14. bis 27.04.2016 erneut offengelegt.

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

## **Anlagen**

- 1 Übersichtsplan
- 2 Änderungen gemäß § 4a Absatz 3 BauGB
- 2a Offenlage verkleinerter Planbereich (vorhabenbezogener Bebauungsplan) - unmaßstäblich
- 3 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 4 Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
- 4a Tabelle/Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- 5 Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB
- 6 Textliche Festsetzungen
- 7 Verkleinerter Planbereich (vorhabenbezogener Bebauungsplan) - unmaßstäblich
- 8 Verkleinerter Planbereich (Vorhaben- und Erschließungsplan) - unmaßstäblich