

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61

613 tuch ma

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept "Ostmerheimer Straße in Köln-Merheim"  
Stellungnahme der Bezirksvertretung Kalk zu den Ergebnissen der frühzeitigen  
Öffentlichkeitsbeteiligung; Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des  
Bebauungsplan-Entwurfes**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	08.09.2016
Stadtentwicklungsausschuss	15.09.2016

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für das Bebauungsplanverfahren "Ostmerheimer Straße in Köln-Merheim" auf der Grundlage des aktuellen städtebaulichen Entwurfes (Anlage 2) einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Absatz 1 Baugesetzbuch) sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 4) zu berücksichtigen.

**Alternative:** Beibehaltung des bestehenden Planungsrechts, Bebauungsplan 74459/07, 1. Änderung

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

Der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) hat am 12.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ostmerheimer Straße in Köln-Merheim" (Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, § 12 Baugesetzbuch [BauGB]) unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB) beschlossen (1576/2013).

Die freiwillige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Abstimmung mit der Bezirksvertretung Kalk (BV 8) auf Grundlage von § 3 Absatz 1 BauGB im Zeitraum vom 19. bis 26.03.2014 mit einer Abendveranstaltung am 19.03.2014 statt. Die Niederschrift der Abendveranstaltung ist als Anlage 3 Bestandteil der Vorlage. Es ist eine schriftliche Stellungnahme eingegangen, die sich im Wesentlichen mit der Verkehrsentwicklung auseinandersetzt. Die detaillierten Stellungnahmen und die Stellungnahme der Verwaltung zur Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren sind in Anlage 4 enthalten.

Die Detailplanung der Erschließungsplanung und des Geschosswohnungsbaus unter Beibehaltung des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes gestaltete sich komplexer als vom Vorhabenträger ursprünglich erwartet, so dass erst jetzt eine Planung vorliegt, die eine Klärung der für das weitere Verfahren wesentlichen Fragestellungen vorsieht.

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer aktuell brachliegenden Fläche für den Wohnungsbau. Als städtebaulicher Abschluss der Konversion des sogenannten Madaus-Geländes sind nach aktueller Planung insgesamt 152 Wohneinheiten (112 Geschosswohnungen, davon 67 seniorengerecht und 40 Reihenhäuser). Die städtebauliche Planung sieht insgesamt vier dreigeschossige Gebäude als Abschluss zur Straße Auf dem Eichenbrett und Ostmerheimer Straße und sechs Reihenhauseinheiten im inneren Grundstücksteil vor. Auf diese Weise wird die städtebauliche Struktur des Gesamtkonzeptes für das ehemalige Madaus-Gelände konsequent fortgeführt. Das Wohnungsangebot wird durch einen öffentlichen Kinderspielplatz in zentraler Lage im Quartier und die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen und als Sammelstellplätze ergänzt. Der bestehende öffentliche Grünzug an der Straße Auf dem Eichenbrett wird über einen Fuß- und Radweg angebunden, wo möglich ist eine Anbindung an das bestehende interne Erschließungssystem des Madaus-Geländes vorgesehen (siehe Anlage 2).

Die Freiraumplanung wurde auf Grundlage eines Grünordnungsplanes entwickelt, dessen Ergebnisse Bestandteil des VEP und Durchführungsvertrages werden.

Zum Bebauungsplan-Entwurf wurden Fachgutachten und Fachplanungen zu folgenden Themen erarbeitet:

- Verkehrsgutachten,
- Lärmgutachten,
- Verschattung, Solarenergetische Bilanzierung,
- Grünordnungsplan,
- Artenschutzprüfung.

Da der Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2013 gefasst wurde, finden die Regelungen des kooperativen Baulandmodells (Beschluss 2014) keine Anwendung.

**Vorberatungen:**Einleitungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Stadtentwicklungsausschuss (1576/2013)	26.09.2013 verwiesen
Bezirksvertretung Kalk (BV 8)	10.10.2013 zurückgestellt
BV 8	28.11.2013 geändert beschlossen
Stadtentwicklungsausschuss	12.12.2013 geändert beschlossen

Der Stadtentwicklungsausschuss hat den Einleitungsbeschluss mit der Maßgaben einer größeren öffentlichen Spielfläche und der Sicherung eines angemessenen Anteils der geplanten Grundfläche bis zum 31.12.2015 für die mögliche Errichtung einer Alteneinrichtung beziehungsweise von Wohngebäuden, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, beschlossen.

Die aktuelle städtebauliche Planung sieht eine öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz - von 833 m<sup>2</sup> vor.

Da vom Vorhabenträger auch nach umfassender Abstimmung mit potentiellen Trägern keine tragfähige Lösung für eine klassische Alteneinrichtung (zum Beispiel Altenpflegeheim) gefunden werden konnte, sind aktuell zwei Gebäude mit seniorenrechtlichen Wohnungen und ergänzendem Sozialbereich mit insgesamt 67 Wohneinheiten geplant. Das spezielle Wohnungsangebot und der notwendige Sozialbereich werden im VEP und Durchführungsvertrag auch planungsrechtlich gesichert.

Eine Auflistung der Verfasser der schriftlichen Stellungnahmen wird den Fraktionen mit gesonderter Post zugestellt.

**Anlagen**

- 1 Geltungsbereich
- 2 Städtebauliches Planungskonzept
- 3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Abendveranstaltung Niederschrift
- 4 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Stellungnahmen
- 5 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 6 Faltblatt frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung