

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	21.09.2017
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	05.10.2017

Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB

hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf Nummer 62554/02

Arbeitstitel: Swinestraße in Köln-Chorweiler Nord

Das Plangebiet liegt im Kölner Stadtteil Chorweiler Nord im Stadtbezirk 6. Es handelt sich heute um eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, die im Flächennutzungsplan (FNP) als Gemeinbedarfsläche mit der Zweckbestimmung - Krankenhaus - dargestellt ist. Darüber hinaus befindet es sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 62549/03-2 der Stadt Köln, der diese Fläche ebenso als Gemeinbedarfsläche mit der Zweckbestimmung – Krankenhaus – festsetzt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung wird nicht mehr weiterverfolgt. Der südlich angrenzende Teilbereich der festgesetzten Fläche wurde bereits als Schulgrundstück für eine Waldorfschule umgenutzt.

Das Plangebiet wird begrenzt von der Swinestraße und dem angrenzenden Fußweg im Norden, dem Weichselring im Westen und der Kriegerhofstraße im Südosten. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst Teilflächen aus den Flurstücken Nummern 221, 318, 1698 und 1699 sowie die Flurstücke 224, 242, 243, 246, 247, 466, 467 und 469 der Gemarkung Worringen, Flur 50, Stadtteil Chorweiler, Stadt Köln. Die Flächengröße des Geltungsbereiches, welcher Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie eine öffentliche Grünfläche beinhaltet, beträgt circa 2,3 Hektar (ha), die Fläche des Baugrundstückes circa 1,6 ha.

Die GAG Immobilien AG mit Sitz in Köln, Josef-Lammerting-Allee 20-22, hat die Grundstücke im Plangebiet erworben und beabsichtigt, hier eine Wohnbebauung zu entwickeln.

Innerhalb des rund 2,3 ha großen Plangebietes an der Swinestraße in Köln-Chorweiler Nord wird eine Wohnbebauung mit circa 245 Wohneinheiten sowie zwei betreuten Wohngruppeneinheiten entwickelt. Etwa 60 % der Wohnungen werden im öffentlich geförderten und 40 % im frei finanzierten Wohnungsbau errichtet. Von den rund 147 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau soll wiederum ein Anteil von 20 % (circa 29 Wohneinheiten) als Wohnungen für Geflüchtete zur Verfügung gestellt werden, um dem akuten Problem der Unterbringung und gesellschaftlichen Integration von Geflüchteten zu begegnen. Darüber hinaus sind im Erdgeschoss der südöstlichen Wohnzeile (Baufeld C) zwei ambulant betreute Gruppenwohnungen für sechs bzw. acht pflegebedürftige oder behinderte Menschen mit separat nutzbarem Freibereich geplant.

Die Gebäude werden in einer fünf- bis sechsgeschossigen Bauweise mit einer Tiefgarage errichtet. Innerhalb des Quartiers sind Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität vorgesehen, zu denen auch eine öffentliche Spielplatzfläche mit einer Größe von rund 1.000 m² zählt.

Verfahrensverlauf

Zur städtebaulichen Konzeptfindung lobte das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV) gemeinsam mit der Stadt Köln und in Zusammenarbeit mit der GAG Immobilien AG sowie in Kooperation mit der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen den Landeswettbewerb 2015 "Neues Wohnen in Chorweiler Nord" aus. Unter den 24 anonym eingereichten städtebaulichen Arbeiten wurde die Arbeit des Büros Querfeld Eins Landschaft | Städtebau | Architektur, Dresden, einstimmig mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Das Preisgericht empfahl, unter Berücksichtigung der in der schriftlichen Bewertung formulierten Kritikpunkte, den Entwurf zur Grundlage für die Realisierung des Projektes zu machen und die Entwurfsverfasser mit der Realisierung des Projektes zu beauftragen.

Aus diesem Anlass hat die Vorhabenträgerin der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vorgelegt und mit dem Schreiben vom 11.02.2016 die Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Am 23.06.2016 wurde die Einleitung des Verfahrens eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Grundlage des überarbeiteten Entwurfskonzeptes von Querfeld Eins durch den Stadtentwicklungsausschuss (StEA) beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.07. bis einschließlich 17.08.2016.

Das städtebauliche Planungskonzept wurde in der Zeit vom 27.09. bis einschließlich 04.10.2016 im Bezirksrathaus Chorweiler zur Einsichtnahme ausgehängt. Schriftliche Stellungnahmen konnten einschließlich bis zum 11.10.2016 eingebracht werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen.

Die eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden von der Verwaltung geprüft und sind mit einem Entscheidungsvorschlag der Verwaltung der Bezirksvertretung Chorweiler und dem Stadtentwicklungsausschuss (Vorgabenbeschluss) vorgelegt worden. Der StEA hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 den Vorgabenbeschluss gefasst und die Verwaltung damit beauftragt, die Vorhabenträgerin zu veranlassen, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Nach Erstellung der Unterlagen unter Berücksichtigung von Fachplanungen erfolgte anschließend in der Zeit vom 16.03. bis 21.04.2017 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs mit gestalterischen Festsetzungen wird im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs mit Begründung erfolgt im September 2017.

Verfahrensumstellung

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche innerhalb des Stadtteils Köln-Chorweiler Nord, das heißt um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB handelt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) weitergeführt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt mit einer versiegelten Fläche von circa 12.200 m² weniger als 20 000 m² und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB. Dabei werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVP NW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgütern - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - nicht zu erwarten.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Swinestraße in Köln-Chorweiler Nord" im beschleunigten Verfahren fortgeführt. Dabei werden die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Eine Unterrichtung der Bezirksvertretung Chorweiler und des Stadtentwicklungsausschusses über die Verfahrensumstellung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Mitteilung zur Offenlage nach § 3 Absatz 2 BauGB.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 2 Ausschnitt vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf Nummer 62554/02 (Blatt 1)
- 3 Ausschnitt Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)
- 4 Begründung nach § 3 Absatz 2 BauGB
- 5 Textliche Festsetzungen

Gez. Höing