

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 70447/04  
Arbeitstitel: Robertstraße in Köln-Kalk**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	07.12.2017
Stadtentwicklungsausschuss	14.12.2017
Rat	19.12.2017

### Beschluss:

Der Rat beschließt

- über die zum Bebauungsplan-Entwurf Nummer 70447/04 für das Gebiet östlich der Robertstraße, südlich der Bebauung an der Johann-Meyer-Straße, westlich der Rolshoverstraße und nördlich der Dillenburger Straße —Arbeitstitel: Robertstraße in Köln-Kalk— abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlage 2;
- den Bebauungsplan 70447/04 mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1772) 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) — in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung — als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.

**Alternative:** keine

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung

Das Gelände war durch den Metallgroßhandelsbetrieb Huwald Hammacher genutzt und steht seit der Aufgabe dieser Nutzung leer. Im Wohnungsbauprogramm der Stadt Köln aus dem Jahr 2008 (Wohnungsbauprogramm 2015, Ratsbeschluss vom 29.01.2008) ist das Grundstück als Potenzialfläche für den Geschosswohnungsbau mit ca. 200 WE aufgeführt.

Die GAG Immobilien AG hat das Grundstück von der Stadt Köln erworben und beabsichtigt eine Wohnbebauung, vorwiegend mit öffentlich geförderten Mietwohnungen, einer sechsgruppenigen Kindertageseinrichtung und ergänzenden Nutzungen zu realisieren.

Die geplante Wohnnutzung fügt sich in das bestehende Nutzungsspektrum des vorwiegend wohngenutzten Quartiers zwischen der Trimbornstraße und der Rolshover Straße ein. Die zentrale Lage des Grundstücks mit einer ausgezeichneten Anbindung an den ÖPNV spricht für die Entwicklung einer verdichteten Wohnbebauung.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine vorwiegend geschlossene Blockrandbebauung vor, die den bestehenden gründerzeitlich geprägten Baublock zwischen der Robertstraße und der Rolshover Straße bis zur Dillenburger Straße fortsetzt und schließt. Er reagiert damit auch auf die Lärmbelastung und schafft einen großzügigen, ruhigen und geschützten Innenbereich.

Die Bebauung ist an der Rolshover Straße, dem Maßstab der gegenüber liegenden Bebauung entsprechend, sechsgeschossig und an der Dillenburger Straße fünfgeschossig.

An der Robertstraße/Ecke Dillenburger Straße springt die Blockrandbebauung zurück und bildet so einen Quartiersplatz aus, der aufgrund des bestehenden Bedarfs einen öffentlichen Spielplatz aufnimmt.

An der Robertstraße nimmt die Bebauung die vorhandene Traufkante und -höhe sowie die Firsthöhe des denkmalgeschützten Bestandes auf und entspricht damit den Belangen des Denkmalschutzes.

An der Rolshover Straße werden im Erdgeschoss teilweise kleine Gewerbeeinheiten vorgesehen, in den Obergeschossen sind Wohnungen geplant. Dies entspricht der vorhandenen Nutzungsstruktur der Rolshover Straße in diesem Bereich.

Auf der Nordseite des Quartiersplatzes wird im EG und 1. OG eine sechsgruppenige Kindertagesstätte geplant.

Im Einzelnen ist folgender Nutzungs-/Wohnungsmix vorgesehen:

- ca. 180 Wohnungen, davon mehr als 65% öffentlich gefördert
- ca. 60 Wohnplätze für Studierende
- eine Wohngruppe
- eine sechsgruppenige Kindertagesstätte
- kleine Gewerbeeinheiten (max. ca. 500 m<sup>2</sup>)
- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Kinderspielplatz (ca. 1 200 m<sup>2</sup>)

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt ist an der Dillenburger Straße in der Nähe des Knotens Rolshover Straße vorgesehen. Dadurch wird einerseits eine aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht umsetzbare Zufahrtslösung an der Rolshover Straße vermieden. Andererseits wird der Quell- und Zielverkehr dennoch so weit wie möglich aus dem Wohngebiet ferngehalten. Die Kindertagesstätte erhält einen Bring- und Abholbereich mit einer entsprechend beschilderten Haltezone an der Robertstraße.

Die Blockinnenbereiche werden begrünt. Sie nehmen die Freiflächen der Kindertagesstätte, die notwendigen privaten Spielplatzflächen, Mietergärten und Gemeinschaftsflächen für die Mieterschaft auf.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) zum größten Teil als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Eine kleinere Teilfläche im Norden ist als besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt. Die vorgesehene Wohnbebauung entspricht daher im überwiegenden Teil des Plangebiets nicht den Darstellungen des FNP. Die Planung steht jedoch im Einklang mit der städtebaulichen Struktur der Umgebung. Die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Festsetzung von Wohnungsbau, einer Kindertagesstätte, gewerblichen Flächen und einer öffentlichen Grünfläche nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die Planung gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB angepasst.

### Verfahrensablauf und Vorberatungen

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 15.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Geländes beschlossen.

Für das Plangebiet wurde zunächst eine städtebauliche Machbarkeitsuntersuchung erstellt, die aus einer Bestandsanalyse und einem Testentwurf bestand.

Auf dieser Grundlage erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in Form einer Abendveranstaltung am 26.08.2015, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Nachfolgend wurde ein qualifizierendes Verfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung von sechs Architekturbüros durchgeführt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen sind in die Aufgabenstellung für die Mehrfachbeauftragung eingeflossen. Die Bezirksvertretung Kalk hat der Aufgabenstellung in ihrer Sitzung am 29.10.2015 zugestimmt.

Die GAG Immobilien AG hat im April 2016 den Antrag auf Umstellung des Verfahrens in die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB gestellt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat diesem Antrag in seiner Sitzung am 23.06.2016 zugestimmt und zugleich den Vorgabenbeschluss für die Erarbeitung des Planentwurfs gefasst.

In der Zeit vom 23.01. bis 27.02.2017 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 ist in der Zeit vom 07.09. bis 06.10.2017 durchgeführt worden. Es sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Detaillierte Ausführungen zu den eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 2 dargelegt.

### **Anlagen**

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Darstellung und Bewertung der zur Offenlage (§ 3 Absatz 2 BauGB) vorgebrachten Stellungnahmen
- Anlage 2a Entschlüsselungstabelle zu Anlage 2
- Anlage 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (verkleinert)
- Anlage 4 Vorhaben- und Erschließungsplan (verkleinert)
- Anlage 5 Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 6 Begründung nach § 9 Absatz 8 BauGB
- Anlage 7 Darstellung und Bewertung der bis zur Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange