

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

613 Tuch Az

Vorlagen-Nummer

1207/2018

Freigabedatum 11.05.2018

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 70451/03 – Arbeitstitel: MHD Gelände in Köln-Kalk;
Stellungnahme der Bezirksvertretung Kalk zu den Ergebnissen der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Fortführung des Teilaufhebungsverfahrens**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	per DE
Stadtentwicklungsausschuss	17.05.2018

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. nimmt die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 3) zur Kenntnis;
2. beauftragt die Verwaltung, das Teilaufhebungsverfahren fortzuführen.

Alternative: Neuaufstellung eines Bebauungsplanes

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 70451/03 (Vorhaben- und Erschließungsplan, VEP) umfasst den Bereich zwischen der Bahntrasse Köln-Siegburg im Westen und Süden, der Kalker Hauptstraße im Norden und der Bebauung westlich der Trimbornstraße im Osten. Er wurde am 18.08.2003 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete und Allgemeines Wohngebiet (MI § 6 BauNVO und WA § 4 BauNVO), die IV-VIII-geschossig bebaubar sind und öffentlichen Verkehrsflächen fest.

Teilaufhebungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst den westlichen und nördlichen Teil des oben beschriebenen Plangebiets (westlich und nördlich der Grünebergstraße, vgl. Anlage 1). Der Teilaufhebungsbereich umfasst folgende Flurstücke (alle Gemarkung Kalk; Flur 23):

106, 105, 107, 108, 39, 38, 84, 37, 67.

Der Teilaufhebungsbereich ist im Flächennutzungsplan Mischgebiet (MI) dargestellt.

Die derzeit zulässige Bebauung wurde in dem Teilaufhebungsbereich nicht realisiert. Hier befanden sich zuletzt noch eine Bürobebauung aus den 1950er Jahren, welche grundsätzlich von den Festsetzungen des Bebauungsplans abwich, Stellplätze und Zwischennutzungen (Autohandel).

Die nähere Umgebung des Bezirkszentrums Kalk ist durch großflächigen Einzelhandel, das Kölner Polizeipräsidium (mit bis zu IX-Geschossen) und die weitgehend viergeschossige Blockrandbebauung entlang der Kalker Hauptstraße mit einem hohen Wohnanteil geprägt.

Grund der Teilaufhebung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung der Mischgebiete wurde vom Vorhabenträger nicht realisiert. Der bisherige Vorhabenträger Malteser Hilfsdienst hat 2016 die noch nicht umgesetzten Bereiche im Zuge der Verlagerung seiner Hauptverwaltung ins Deutzer Feld an eine Wohnungsbaugesellschaft (GAG Immobilien AG) veräußert.

Die neue Eigentümerin hat Anfang 2017 ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren mit dem Schwerpunkt Wohnungsbau unter Berücksichtigung des grundsätzlichen Maßes der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan durchgeführt.

Der von der Jury empfohlene Entwurf von Jäck Molina Architekten, Köln (vgl. Anlage 4), sieht insgesamt circa 260 Wohneinheiten (inklusive circa 70 Studentenwohnungen, Wohngruppen) überwiegend im geförderten Wohnungsbau in bis zu VI-geschossigen Gebäuden, eine viergruppige Kindertagesstätte und eine Jugendeinrichtung vor. Aufgrund der Lage im Bezirkszentrum mit optimaler ÖPNV-Anbindung werden eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze um 45 Prozent, die Einrichtung von Car-Sharing-Stellplätzen und ein hoher Anteil von Fahrradstellabstellplätzen vorgesehen. Der Städtebau und die Freiraumplanung (wbp Landschaftsarchitekten, Essen) sehen eine differenzierte Gliederung in öffentliche und private Außenräume mit vielfältigem Spielangebot und Wegeverbindungen auch zur S-Bahnhaltestelle Trimbornstraße vor.

Die Erschließung ist über den bereits ausgebauten Teil der Grünebergstraße als öffentliche Verkehrsfläche gesichert, auf einen weiteren Ausbau des westlichen Teils soll dem städtebaulichen Konzept entsprechend zugunsten einer überwiegend autofreien Erschließung verzichtet werden.

Die Genehmigung des Vorhabens soll auf der Grundlage von § 34 Absatz 1 BauGB erfolgen.

Verfahren

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70451/03 erfolgt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB im Verfahren nach § 2 BauGB, wie es auch für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen zur Anwendung kommt, einschließlich einer Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichts.

In der Zeit vom 30.11.2017 bis zum 14.12.2017 wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1 (Aushang) durchgeführt. Bis zum 21.12.2017 konnten Stellungnahmen eingereicht werden. In diesem Zeitraum ist eine Stellungnahme eingegangen.

Im Anschluss an den Vorgabenbeschluss ist zeitnah die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 2 BauGB) und Offenlage der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 70451/03 nach § 3 Absatz 2 BauGB vorgesehen.

Umsetzung

Die geplante Bebauung wird durch die GAG Immobilien AG in Abstimmung mit der Stadt Köln in zeitlicher Parallelität zu dem Teilaufhebungsverfahren auf Grundlage der Ergebnisse des Qualifizierungsverfahrens ausgearbeitet.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Fortführung des Teilaufhebungsverfahrens aus oben genannten Gründen befürwortet.

Vorberatungen

Einleitungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans 70451/03; Arbeitstitel: MHD Gelände in Köln-Kalk (2408/2017)

BV 8	07.09.2017	Anhörung	TOP 3.9	ungeändert beschlossen,
StEA	21.09.2017	Entscheidung	TOP 14.2	ungeändert beschlossen;

(StEA: Stadtentwicklungsausschuss – BV 8 = Bezirksvertretung Kalk)

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom 30.11. bis zum 21.12.2018 die Gelegenheit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur geplanten Teilaufhebung. Die Ergebnisse dieser Öffentlichkeitsbeteiligung sind in Anlage 3 zusammenfassend dargestellt.

Begründung für die Dringlichkeit:

Um die Entscheidung zur Fortführung des Teilaufhebungsverfahrens in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 17.05.2018 treffen zu können, ist eine Beschlussfassung der Bezirksvertretung Kalk im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung erforderlich. Mit einer Beschlussfassung am 17.05.2018 kann zeitnah die Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch erfolgen und der Bereich der Teilaufhebung kurzfristig für die Umsetzung von Wohnungsbau und einer Kindertageseinrichtung zur Verfügung gestellt werden.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich
- 2 Bebauungsplan
- 3 Übersicht über die Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB
- 4 Aushang Beteiligung

