

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) "Simonskaul" in Köln-Weidenpesch**

**Stellungnahme der Bezirksvertretung Nippes zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung;**

**Beschluss über den geänderten Geltungsbereich und über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	19.09.2019
Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2019

### Beschluss:

1. Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt den in Anlage 1 aufgeführten, geänderten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Simonskaul“ in Köln-Weidenpesch.
2. Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung die Vorhabenträgerin aufzufordern, für den Bereich „Simonskaul“ auf der Grundlage des aktuellen städtebaulichen Entwurfes einen Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) gemäß § 12 BauGB auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind dabei zu berücksichtigen.
3. Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Nippes ohne Einschränkung zustimmt.

**Alternative:** keine

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

#### Begründung des geänderten Geltungsbereiches:

Der bisherige Geltungsbereich soll im nordwestlichen Bereich um Flächen des ehemaligen Verkehrsübungsplatzes zugunsten der Anlage von Ausgleichsflächen und privaten Grünflächen erweitert werden.

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes verläuft entlang der Grenze der planfestgestellten Zulaufstrecke der Kölner Verkehrs-Betriebe AG (KVB), welche die Gleise an der Neusser Straße mit der neuen KVB-Abstellanlage für Stadtbahnfahrzeuge westlich des Plangebietes verbindet.

In Einvernehmen mit der KVB, dem Amt für Verkehrsmanagement (Amt 64) und dem Amt für Straßen und Verkehrsentwicklung (Amt 66) der Stadt Köln soll der an die KVB-Trasse südlich angefügte Radweg bis zur Gleisquerung im nordöstlichen Bereich zugunsten eines zusammenhängend gestalteten öffentlichen Raumes in das Plangebiet einbezogen werden. Damit hat die Plangebietsgrenze in diesem Bereich keinen aktuellen Flurstücksbezug.

Eine letzte Änderung erfährt der geänderte Geltungsbereich im südwestlichen Bereich zwischen den Wohnhäusern am Simonskaul mit den Hausnummern 42 und 44. In diesem Bereich soll die Geltungsbereichsgrenze anders als bislang entlang der südlichen Flurstücksgrenze von Flurstück 3994 (Gemarkung Longerich, Flur 96) und Flurstück 3642 (Gemarkung Longerich, Flur 96) mit Aussparung der Abstandsflächen des Wohngebäudes in der Simonskaul mit der Hausnummer 42 verlaufen. Diese Änderung ist notwendig, da das Wohngebäude auch auf den genannten Flurstücken liegt und weder ein Erfordernis besteht dieses zum Teil des Bebauungsplans zu machen noch der bauplanungsrechtliche und bauordnungs- Rahmen dieses Bestandsgebäudes tangiert werden soll.

#### Begründung des Planvorhabens:

Auf Grundlage der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB in der Zeit vom 23.12.2016 bis zum 31.01.2017 stellte die Vorhabenträgerin einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Plangebiet zwischen der Neusser Straße und der Simonskaul in Köln-Weidenpesch. Die Vorhabenträgerin lobte ein zweiphasiges Qualifizierungsverfahren im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung in der Zeit vom 02.11.2018 bis zum 29.03.2019 für das Plangebiet aus. Nach der ersten und zweiten Phase des Qualifizierungsverfahrens wurden die Ergebnisse der Planungsbüros der Öffentlichkeit vorgestellt. Der städtebauliche Entwurf der Büros Lorenzen Meyer Architekten mit becht landscape architecture wurde als Sieger gekürt. Der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) hat am 28.06.2018 den Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Simonskaul“ in Köln-Weidenpesch sowie den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Abendveranstaltung gefasst.

Die Abendveranstaltung fand am 05.02.2019 statt. Die Niederschrift ist als Anlage 4 beigefügt. Schriftliche Stellungnahmen konnten zwischen dem 05.02.2019 und dem 06.03.2019 abgegeben werden. Insgesamt sind 21 schriftliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen sowie eine weitere Stellungnahme außerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.07.2019. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Verwaltung sind den Anlagen 5, 6 und 7 zu entnehmen.

Von den 3,5 ha Fläche des Plangebietes werden gegenwärtig circa 1,6 ha für kleingewerbliche Zwe-

cke genutzt. Als Hausgärten, die zum Teil nicht mehr bewirtschaftet werden, dienen circa 0,8 ha Fläche. Nicht mehr bewirtschaftete, ruderalisierte Brachflächen umfassen circa 1,1 ha.

Ziel der Planung ist es, die am nördlichen Rand des Stadtteils Köln-Weidenpesch gelegene Gewerbe- und Brachfläche von insgesamt 3,5 ha einer Wohnnutzung zuzuführen. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Simonskaul“ soll Planungsrecht für circa 334 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und für eine viergruppige Kindertageseinrichtung, für einen öffentlichen Spielplatz (circa 1.250 m<sup>2</sup>) sowie für private Grünflächen und die erforderlichen, öffentlichen Erschließungsflächen gemäß dem Siegerentwurf, der zurzeit im Detail überarbeitet wird, geschaffen werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt überwiegend über eine von der Simonskaul abzweigenden Stichstraße sowie im östlichen Bereich des Plangebietes durch eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt zur Neusser Straße. Neben einem zentralen Grünraum mit öffentlichem Spielplatz am Ende der Erschließungsstraße vernetzten kleine Plätze, Fuß- und Radwege zwischen den Gebäudeblöcken den Grün- und Siedlungsraum.

Die geplanten U-förmigen Wohnblöcke im nordwestlichen Bereich des Plangebiets öffnen sich mit ihren Höfen zum bestehenden und künftig weiter qualifizierten Grünraum. Im östlichen Plangebiet schließen die vorgesehenen Wohngebäude an die Bestandsbebauung an der Neusser Straße an und bilden eine Blockrandstruktur aus. Südlich der in das neue Wohnquartier geführten Planstraße bilden viergeschossige Mehrfamilienhäuser den Übergang zur südlich angrenzenden Bestandsbebauung.

Es wird ein Wohnungsmix aus Eigentumswohnungen, öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen angestrebt. Während im östlichen Plangebiet vorwiegend öffentlich geförderter Wohnraum geschaffen wird, entsteht im westlichen Plangebiet freifinanzierter Wohnraum. Die unterschiedlichen Wohnungstypologien verteilen sich über das gesamte Quartier. Insgesamt soll ein Anteil an öffentlich geförderten Wohnraum von 24 Prozent an der Bruttogeschossfläche gemäß Nr. 7(3) der Richtlinie des Kooperativen Baulandmodells in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 geschaffen werden.

Südwestliche Bereiche des Plangebietes befinden sich in den südlichen Ausläufern einer ehemals von der Stadt Köln als Deponie genutzten und mit Hausmüll verfüllten Kiesgrube (Altlastenkataster Nummer 50503). Für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers ist daher die Sanierung dieser südlichen Ausläufer der Ablagerung erforderlich. Die Sanierung soll durch Aushub des Deponiekörpers auf dem Planungsgrundstück, externe Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterialien sowie durch Verfüllung der entstehenden Hohlform mit sauberen, inerten, mineralischen Materialien vorgenommen werden.

Zum Bebauungsplan-Entwurf werden folgende Fachgutachten zu folgenden Themen erarbeitet bzw. liegen in Entwürfen bereits vor:

- Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände,
- Verkehrsgutachten,
- Schallschutzgutachten,
- Artenschutzprüfung,
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung,
- Altlastenuntersuchung,
- Sicherungskonzept Bodenluft
- Sanierungskonzept.

## **Vorberatungen**

### Einleitungsbeschluss:

Bezirksvertretung Nippes  
Stadtentwicklungsausschuss

30.05.2018 geändert empfohlen  
28.06.2018 geändert beschlossen

**Anlagen**

- 1 Geänderter Geltungsbereich
- 1a Bisheriger Geltungsbereich
- 2 Siegerentwurf
- 3 Bekanntmachung
- 4 Niederschrift Abendveranstaltung
- 5 Stellungnahmen FÖB
- 6 Stellungnahmen außerhalb FÖB
- 7 Stellungnahmen TÖB