

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 71453.02 "Kalker Hauptstraße/Wippermannstraße" in Köln-Kalk
Anhörung der Bezirksvertretung 8 Kalk zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	22.04.2021
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2021

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beauftragt die Verwaltung die Vorhabenträgerin aufzufordern, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes gemäß Anlage 5 einen Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) auszuarbeiten. Die Ergebnisse der Beteiligung nach § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 3) zu berücksichtigen;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung 8 Kalk ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) hat am 16.05.2020 den Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 71453.02 "Kalker Hauptstraße/Wippermannstraße" in Köln-Kalk unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens (§ 13a Baugesetzbuch) gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Absatz 3 Nr. 2 BauGB wurde im Rahmen eines Aushangs beim Stadtplanungsamt im Stadthaus vom 01. Oktober bis zum 14. Oktober 2020 und über die Homepage der Stadt Köln (<http://www.beteiligung-bauleitplanung.koeln>) durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung sind 24 Stellungnahmen beim Stadtplanungsamt eingegangen.

Die Stellungnahmen befassen sich im Wesentlichen mit dem Wohnungsangebot, den Grün-, Frei- und Spielflächen, der Lärmbelastung, der städtebaulichen Konzeption, dem Umgang mit den Bestandsgebäuden und -nutzungen sowie Umweltbelangen. Die detaillierten Stellungnahmen und die Stellungnahme der Verwaltung zur Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren sind in Anlage 3 dargestellt.

Im Winter 2020/2021 wurde ein von der Vorhabenträgerin ausgelobtes Qualifizierungsverfahren durchgeführt. In die Aufgabenstellung sind Maßgaben des Einleitungsbeschlusses und die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingeflossen. Das Beurteilungsgremium empfahl am 08.02.2021 den Entwurf von LK | Architekten Köln als Grundlage für die weitere Planung (vgl. Anlage 6)

Umgang mit den Maßgaben des Einleitungsbeschlusses

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 15.06.2020 den Einleitungsbeschluss mit folgenden Maßgaben für die weitere Planung beschlossen:

[...] einzuleiten mit dem Ziel, Wohnbebauung, öffentliche Grünflächen (Spielplatz), **kulturelle Nutzung** und eine Kindertageseinrichtung festzusetzen; **dies unter der Maßgabe, in der Planung eine Zuwegung über die Wippermannstraße zur Hausnummer 26 (Zugang zum Kunsthaus Kalk) zu berücksichtigen und der Prüfung, ob und wie weit eine Integration des bestehenden Gebäudes Wippermannstraße 12 in die Gesamtplanung möglich ist, andernfalls eine Integration in den neuen Baukörper oder dem Vorschlag eines Alternativstandorts für die in dem Gebäude ansässigen Kulturräume (Ateliers, Band-Räume, u. ä.).**

Der in der Variante 2 vorgesehene öffentliche Spielplatz ist von der Kalker Haupt-straße in den hinteren Bereich des Plangebietes zu verlegen.

Der Investor führt mit allen Nutzern Gespräche, um eine für alle Seiten gute Lösung des Nutzungskonfliktes zu finden.

Als Ergebnis der zwischenzeitlich erfolgten Prüfung der Maßgaben schlägt die Verwaltung vor, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der im Qualifizierungsverfahren gefundenen Lösung (Anlage

5) wie folgt fortzuführen:

Zuwegung über die Wippermannstraße zur Hausnummer 26 (Zugang zum Kunsthaus Kalk)

Das städtebauliche Konzept sieht eine entsprechende Verbindung für Fußgänger und Radfahrer an der Ostseite des Plangebietes vor. Diese wäre bei Bedarf auch bis zur Wippermannstraße 26 (südlich, direkt angrenzend an das Plangebiet) befahrbar (z.B. Rettungsfahrzeuge, Umzüge). Eine generelle Befahrbarkeit würde dem planerischen Ziel eines autofreien Quartiers grundsätzlich zu widerlaufen.

Prüfung, ob und wie weit eine Integration des bestehenden Gebäudes Wippermannstraße 12 in die Gesamtplanung möglich ist, andernfalls eine Integration in den neuen Baukörper oder dem Vorschlag eines Alternativstandorts für die in dem Gebäude ansässigen Kulturräume (Ateliers, Band-Räume, u. ä.)

Im städtebaulichen Konzept wird aufgezeigt, dass ein Erhalt insbesondere der städtebaulich prägenden historischen Sheddach-Halle möglich ist. Die Entwurfsverfasser haben eine Lösung entwickelt, welche den Baukörper freistellt und einen angemessenen Abstand zur Neubebauung wahrt. Mit dem davorliegenden Freiraum ergibt sich eine Raumabfolge, welche dem Quartier einen besonderen Akzent verleiht. Die Vorhabenträgerin prüft zurzeit die bauliche Substanz und sich gegebenenfalls daraus ergebende notwendige Maßnahmen für einen dauerhaften Erhalt und eine Nutzung. Durch den vorgesehenen Erhalt werden die Maßgaben einer Integration in den Neubau oder eines Alternativstandortes nicht weiterverfolgt.

Die genauen Möglichkeiten einer zukünftigen Nutzung werden im weiteren Verfahren auch unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbebauung untersucht und im Bebauungsplanentwurf so fixiert, dass eine dauerhafte verträgliche Nutzung sichergestellt ist.

Eine konkrete Ausgestaltung der Nutzungsmöglichkeiten und deren Konditionen ist Gegenstand der weiteren Prüfungen und Abstimmungen der Vorhabenträgerin auch mit den aktuellen Nutzern.

Der in der Variante 2 vorgesehene öffentliche Spielplatz ist von der Kalker Hauptstraße in den hinteren Bereich des Plangebietes zu verlegen.

Mit dem aktuellen städtebaulichen Konzept wurde ein Standort für den geplanten öffentlichen Spielplatz entwickelt, welcher auf der einen Seite einen angemessenen Abstand zur Kalker Hauptstraße ermöglicht und auf der anderen Seite die öffentliche Wahrnehmbarkeit sicherstellt. Die konkrete Ausgestaltung ist Gegenstand der vorgesehenen Beauftragung eines qualifizierten Freiraumplanungsbüros unter Berücksichtigung der Fachgutachten (z.B. Lärm)

Der Investor führt mit allen Nutzern Gespräche, um eine für alle Seiten gute Lösung des Nutzungskonfliktes zu finden.

Die Vorhabenträgerin erarbeitet zurzeit die Grundlagen für weitere Gespräche mit den Nutzern und ist bestrebt im Kontext der städtebaulichen Zielsetzungen des Vorhabens eine Lösung zu finden.

Zum Bebauungsplan-Entwurf werden unter anderem Fachgutachten und Fachplanungen zu folgenden Themen erarbeitet:

- Verkehr/Mobilität
- Lärm
- Freiraum
- Boden/Erschütterung/Versickerung/Entwässerung
- Klima/Energie

Mögliche Konflikte (Lärm) zu angrenzenden gewerblichen Nutzungen werden im weiteren Verfahren vertieft gutachterlich untersucht und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen im Plangebiet getroffen und umgesetzt.

Das Plangebiet hat eine gewerbliche Vornutzung. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können nach dem derzeitigen Kenntnisstand positive Auswirkungen auf den Klimaschutz erzielt werden. Hoch verdichtete Gewerbeflächen werden in Wohnbauflächen umgewandelt, die aufgrund der heute geltenden Regelwerke zur Energieeinsparung und durch einen deutlichen höheren Anteil an Vegetationsflächen geringe Emissionen erwarten lassen.

Im weiteren Verfahren werden Maßnahmen zu Energieeinsparung und CO₂-Minderung entwickelt und dargestellt (Energiekonzept).

Durch die Lage im verdichteten Innenbereich können Wärmeinseleffekte, eine tagsüber hohe Aufheizung, sowie ein verminderter Luftaustausch auftreten. Die Planung führt zu einer Verringerung der derzeitigen Flächenversiegelung im Plangebiet und wirkt sich somit positiv auf das lokale Versickerungspotenzial und die Verdunstung aus. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche weiteren Maßnahmen ergriffen werden können, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen.

Vorberatungen

Einleitungsbeschluss (0966/2020):

Bezirksvertretung Kalk

28.05.2020 geändert empfohlen