



Dezernat, Dienststelle
VI/61/1
612 Rhei Sa

Freigabedatum 17.11.2022

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Venloer Straße / Nördlich Arnoldshof in Köln-Bocklemünd/Mengenich

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	01.12.2022
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	05.12.2022
Stadtentwicklungsausschuss	02.02.2023

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet östlich der Venloer Straße, südlich der Grundstücke Venloer Straße 1220 und Grevenbroicher Straße 43, westlich der Grundstücke Grevenbroicher Straße 25-35 und nördlich des Grundstückes Venloer Straße 1210 —Arbeitstitel: Venloer Straße / Nördlich Arnoldshof in Köln-Bocklemünd/Mengenich — einzuleiten mit dem Ziel, Wohnen festzusetzen;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Ehrenfeld ohne Einschränkung zustimmt.

Haushaltmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Mit Schreiben vom 25.07.2019 hat die Vorhabenträgerin, Venloer Straße Wohnen im Park GmbH, Kaiserswertherstr. 253, 40474 Düsseldorf, bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel, für das Gebiet zwischen Venloer Straße und Grevenbroicher Straße 25-35 Wohnungsbau zu errichten. Geplant ist die Errichtung einer II-IV-geschossigen Hofanlage mit 60 Wohneinheiten, davon 30% als öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 5.500 m². Es ist derzeitiges Grünland und wird zu Teilen als Gartenland genutzt. Zum Teil ist umfangreicher Bewuchs (Buschwerk und Bäume) vorhanden.

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt hat die Vorhabenträgerin ein städtebauliches Konzept erstellt. Der konzipierte Neubau übernimmt die Typologie der in der näheren Umgebung befindlichen Hofanlagen wie z.B. Arnoldshof und interpretiert deren Ausformung neu. Der Baukörper wird durch die Anordnung der Zugänge zum Hofinnenbereich windmühlenflügelartig unterbrochen – diese Durchgänge gliedern und durchbrechen den ansonsten geschlossenen Hofring, der Geschossigkeiten zwischen II und IV Geschossen aufweist. Im Zentrum der geplanten Hofbebauung ist ein grüner Quartiersinnenhof geplant.

Die verkehrliche Erschließung soll über die Venloer Straße erfolgen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die vorgelagerte Parallelerschließung zur Venloer Straße. Im weiteren Verfahren wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Im Rahmen dessen wird auch überprüft, ob zur Venloer Straße eine Rechts-Rein-Rechts-Raus-Regelung erfolgen soll oder eine Linksabbiegespur auf der Venloer Straße notwendig wird.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt größtenteils in einer Tiefgarage. Acht oberirdische Stellplätze sind für den Besucherverkehr im Bereich der Parallelerschließung vorgesehen.

Die Anbindung des Plangebiets an die Grevenbroicher Straße wurde geprüft. Durch die Baustruktur ist eine Erschließung in Richtung Osten grundsätzlich vorgesehen und damit perspektivisch auch möglich, aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse ist eine Anbindung für den Fuß- und Radverkehr jedoch zum aktuellen Zeitpunkt nicht realisierbar.

Kooperatives Baulandmodell

Die Vorhabenträgerin hat am 29.10.2019 die Anwendungszustimmung zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells unterzeichnet.

Da weniger als 70 WE geplant sind, ist gemäß kooperativem Baulandmodell kein Qualifizierungsverfahren erforderlich.

Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren soll in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Anwendung des beschleunigten Verfahrens steht nicht entgegen, dass es sich bislang um eine unbebaute Fläche handelt. Diese ist vielmehr bereits aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung eindeutig dem sie umgebenden besiedelten Bereich zuzuordnen. Die Fläche des Plangebietes wird durch die Umgebungsbebauung, auch mit Blick auf die dort südlich und nördlich vorzufindenden großvolumigen Bebauungsmaßstäbe, baulich vorgeprägt. Die westlich des Plangebietes verlaufende Venloer Straße grenzt dasselbe von den daran westlich anschließenden Freiflächen hinreichend deutlich ab.

Daher wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Absatz 1 BauGB abgesehen und an anderer Stelle eine sogenannte Bürgerinformation durchgeführt werden. Dabei erhält die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Zeitraum von einer Woche in der Verwaltung zu unterrichten und sich innerhalb einer Frist von einer weiteren Woche zur Planung zu äußern.

Klimaleitlinien

Die am 17.03.2022 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Klimaleitlinien kommen zur Anwendung. Demnach sind die darin enthaltenen Anforderungen zum Gebäudeeffizienzstandard zu erfüllen sowie der Einsatz von Photovoltaikanlagen festzulegen und die enthaltenen Empfehlungen zur klimaschützenden Optimierung des Städtebaus sowie Initiierung weiterer Maßnahmen zu prüfen. Eine Anwendungszustimmung liegt noch nicht vor, wird aber in Kürze erfolgen. Die Umsetzbarkeit der Anforderungen an den Gebäudeeffizienzstandard werden im Bebauungsplanverfahren fortlaufend geprüft und abschließend durch ein Testat bestätigt, das Anlage zum Durchführungsvertrag wird.

Erläuterung zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat voraussichtlich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission des Klimaschadgases Kohlenstoffdioxid (CO₂). Im weiteren Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens werden Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases geprüft. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet eine Bewertung der Umweltbelange statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt.

Anlagen

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Geltungsbereich des Bebauungsplans |
| Anlage 2 | Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept |
| Anlage 3 | Städtebauliches Planungskonzept |
| Anlage 4 | Ausschnitt Flächennutzungsplan |