

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

612 Baue Ke

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.

3015/2008

Freigabedatum

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 64424/02
Arbeitstitel: Kinderheime Sülz in Köln-Sülz**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	14.08.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 3 (Linden- thal)	28.08.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	11.09.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 64424/02 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet zwischen dem Straßengeviert Münstereifeler Straße, Sülzgürtel, Anton-Antweiler-Straße und Neuenhöfer Allee —Arbeitstitel: Kinderheime Sülz in Köln-Sülz— nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB mit der als Anlage beigefügten Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

Haushaltmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten	b) Sachkosten
	€	%	€		€	€
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)			Einsparungen (Euro)			

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.10.2007 die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage des überarbeiteten ersten Ranges des Wettbewerbsergebnisses einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten.

Ziel ist es, den Bereich einer hochwertigen Wohnbebauung mit untergeordneter Büro- und Verwaltungsnutzung zuzuführen.

Dementsprechend werden überwiegende Wohn- und entlang des Sülzgürtels drei Mischgebiete ausgewiesen, in denen unter Berücksichtigung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude eine V-geschossige neue Bebauung vorgesehen wird. Hier sollen neben Wohnungen auch wohnergänzende Nutzungen in Form von Geschäfts- und Büronutzung, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein.

Im beruhigten rückwärtigen Grundstücksbereich werden hingegen ausschließlich allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die mit zwei- bis drei-, drei- bis vier- und vier- bis fünfgeschossigen Gebäudezeilen bebaut werden sollen. Die Planrealisierung der mittleren an der Münstereifeler Straße und der Anton-Antweiler-Straße angeordneten Wohnquartiere (WA 1 und WA 3) soll mittels Baugruppen entsprechend dem Ratsbeschluss vom 24.06.2008 erfolgen.

Die Erschließung des als Fußgänger- und Radfahrerbereich festgesetzten begrünten autofreien Innenbereichs erfolgt direkt von der Neuenhöfer Allee und von jeweils zwei geplanten Stichstraßen in der Münstereifeler Straße und der Anton-Antweiler-Straße. Von diesen Straßen werden die in Tiefgaragen festgesetzten Stellplätze angegliedert.

Insgesamt werden ca. 51 200 m² BGF ausgewiesen, wovon ca. 18 300 m² einer gemischten baulichen Nutzung und ca. 32 900 m² einer überwiegenden Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Ferner soll in dem festgesetzten Wohnquartier im Eckbereich Münstereifeler Straße/Neuenhöfer Allee eine Kindertagesstätte mit einer Freifläche von ca. 1 200 m² errichtet werden.

Letzte Vorberatungen:Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

StEA	18.01.2007	einstimmig in BV 3 mit der Maßgabe verwiesen, dass 25 % im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert werden soll
BV 3	29.01.2007	einstimmig zugestimmt wie StEA am 18.01.2007
StEA	08.02.2007	einstimmig zugestimmt

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 29.03.2007 nach Modell 2 durchgeführt. Hierzu ging eine Stellungnahme ein, in der der Wunsch nach der Berücksichtigung der Interessen von wohnungssuchenden Behinderten geäußert wurde.

Stellungnahme zum Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

BV 3	07.05.2007	einstimmig zugestimmt und in StEA verwiesen
StEA	25.10.2007	bei Enthaltung von CDU und FDP einstimmig zugestimmt mit folgenden Änderungen:
		<ul style="list-style-type: none"> - Die neue Bebauung ist auf der Grundlage der in der Wettbewerbsausschreibung genannten Bruttogeschossfläche in Höhe und Dichte an die umgebende Bebauung anzupassen. Ein Anteil von 25 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau ist vorzusehen. Sonderwohnformen wie z. B. Mehrgenerationenwohnen und Behindertengerechtes Wohnen sind einzubeziehen. - Der Bau einer öffentlichen Anwohnergarage unter Inanspruchnahme von Stellplatzablösemitteln ist zu prüfen. Eine Carsharingstation ist einzuplanen. - Für das Gebiet ist ein Energiekonzept zu entwickeln, das auch die Möglichkeit für den Einsatz regenerativer Energien und Energie sparendes Bauen berücksichtigt.

Die beschlossenen Änderungen wurden im Rahmen der Planfestsetzungen berücksichtigt und können bei der Vermarktung der im Eigentum der Stadt Köln befindlichen Fläche umgesetzt werden. Die Realisierung von öffentlichen Anwohnergaragen kann im Rahmen der großzügig bemessenen festgesetzten Tiefgaragenflächen erfolgen. Ebenso sind beim Bau der Tiefgaragen im MI 1 und MI 2 Carsharingstationen einzuplanen.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 3