

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Arbeitstitel: "Waldbadviertel Langendahlweg" in Köln-Ostheim

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	11.09.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Ausschuss Umwelt, Gesundheit und Grün	16.09.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	18.09.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	23.10.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt,

- nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der südlichen Seite des Langendahlweges, der westlichen Seite des Hardtgenbuscher Weges, entlang der südlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 1600 nach Norden folgend bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 57/17, weiter nach Osten entlang des Flurstücks 1297, weiter an der westlichen und südlichen Grenze des Grundstücks 845 entlang, dann den rückwärtigen Grundstücksgrenzen nach Osten folgend bis zur Parzelle 905, dann den im Bebauungsplan Nr. 72439/05 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche auf der westlichen Seite nach Norden folgend bis zur Bruchsaler Straße, die nördliche Seite der Bruchsaler Straße begleitend, nach Süden zurück entlang der östlichen Seite der Verkehrsfläche bis zur Nordseite des Flurstücks 1036, dieser rückwärtigen Grundstücksgrenze nach Süden folgend bis zur rückwärtigen Grenze der Parzelle 576 am Langendahlweg —Arbeitstitel: "Waldbadviertel Langendahlweg" in Köln-Ostheim— aufzustellen mit dem Ziel, Wohnbauflächen festzusetzen.
- die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nach Modell 2 (Versammlung) und nimmt das städtebauliche Planungskonzept zur Kenntnis.

Haushaltmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input checked="" 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 seit dem 07.09.1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 72439/05 mit dem Arbeitstitel: "Langendahlweg" in Köln-Ostheim, für den Bereich östlich Vingster Ring, südlich Schwetzingener Straße, westlich Konstanzer Straße, nördlich Alter Deutzer Postweg (s. Anlage 4 äußere Abgrenzung) soll für einen Teilbereich neu aufgestellt werden. Die bestehende Planung setzt im Kern ein Sondergebiet für Sozial- und Gesundheitseinrichtungen, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0, 3-geschossige Bebauung fest. Um diesen herum sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt (Wald, Parkanlage, Spielplatz und Dauerkleingärten). Eine Erschließung ist über den Alten Deutzer Postweg festgesetzt.

Das Planungsziel für das Sondergebiet ist überholt. Es soll auf diesen Bereich bezogen ein neuer Bebauungsplan (s. Anlage 4 grau unterlegter Bereich/Neuaufstellung) aufgestellt werden.

Für das Gebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes ist eine Teilaufhebung des bisherigen Bebauungsplanes beabsichtigt. Die äußere Erschließungssituation wird gem. den bestehenden Festsetzungen unverändert bleiben und kann mit Planrealisierung umgesetzt werden.

Der Rat der Stadt Köln hat am 15. Mai 2007 über eine entsprechende Vorlage entschieden, wonach die Stadt ihr Erbbaurecht, in Abstimmung mit dem Erbpachtgeber, an die Wohnungsgesellschaft GAG abtritt. Das Nutzungskonzept sieht 400 Geschosswohnungen mit ca. 28 000 m² Wohnbaufläche, 240 Einfamilienhäuser mit ca. 32 000 m² Wohnbaufläche und einen Anteil von Sozialimmobilien mit ca. 8 000 m² Nutzfläche (o. a. JSD Johannes Senioren Dienste, Altenpflege, betreutes Wohnen, stationäre und ambulante demenzielle Wohngruppe) vor.

Das städtebauliche Planungskonzept sieht Mietwohnungsbau im Kern, eine Einfamilienhauszone am südlichen, westlichen und nördlichen Rand, eine 4-gruppige Kindertagesstätte, sowie die Planung sozialer Einrichtungen im Osten vor. Die Neuplanung soll als investorenfinanzierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierzu wird eine Planungsvereinbarung mit dem im Gebiet auftretenden Vorhabenträger, der GAG, abgeschlossen werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt eine Sonderbaufläche (SO) für Sozialeinrichtungen, Spielplätze sowie Grün- und Wasserflächen (Vingster Naturbad) dar und muss im Parallelverfahren zum Bebauungsplan angepasst werden.

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht nach § 2 a Nr. 2 BauGB dargestellt. Im Zuge einer ersten Umwelteinschätzung ergibt sich vertiefter Untersuchungsbedarf für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Bodengüte, Altlasten, Grundwasser (Versickerung), Lärm, Denkmalpflege und Energieeffizienz.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 5