

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 61454/02
Arbeitstitel: Herrigergasse in Köln-Müngersdorf**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge Gremium	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	08.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	15.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	30.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 61454/02 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet beidseitig der Herrigergasse zwischen Alter Militärring und Belvederestraße, betreffend die Grundstücke Herrigergasse ohne Nr., Belvederestr. 40 - 42 a und Alter Militärring 61 - 67 mit den Flurstücken 429, 1367, 1392, 1393, 1394, 1395, 1692 und 1693 sowie mit Teilen der Flurstücke 676, 1347 und 1920 in der Gemarkung Müngersdorf, Flur 77 in Köln-Müngersdorf —Arbeitstitel: Herrigergasse in Köln-Müngersdorf— nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB mit der als Anlage beigefügten Begründung öffentlich auszu-legen.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige 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

Auf Antrag der PANDION Belvedere GmbH & Co. KG vom 10.09.2008 hat der Stadtentwicklungsausschuss am 27.11.2008 den Beschluss zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB mit dem Arbeitstitel "Herrigergasse" in Köln-Müngersdorf gefasst, um aufgrund der aufgegebenen Verwaltungsnutzung der Deutschen Investitions- und Entwicklungsgesellschaft (DEG) und der damit verbundenen Grundstücksvakanz den Bereich städtebaulich neu zu ordnen.

Nach dem vollständigen Abbruch des DEG-Verwaltungsgebäudes und der beiden Wohngebäude auf der Nordseite der Herrigergasse soll unter Berücksichtigung ortsbildprägender Strukturen von Alt-Müngersdorf ein neues Wohnquartier entwickelt werden, dessen Gebäude um einen zentralen Platz an der Herrigergasse angeordnet werden. Geplant ist die Entwicklung eines Baugebiets mit drei dreigeschossigen Wohnbauzeilen, die anstelle des vorhandenen bis zu achtgeschossigen Verwaltungsgebäudes der DEG auf dem Grundstück Belvederestr. 40 treten soll. Ferner sollen die auf der Nordseite der Herrigergasse gelegenen minder genutzten Wohnbaugrundstücke mit vier dreigeschossigen Wohngebäuden ertüchtigt werden. Insgesamt sollen ca. 90 Wohneinheiten entstehen.

Mit Ausnahme von vier bis fünf oberirdischen Besucherstellplätzen soll der ruhende Verkehr nahezu vollständig in Tiefgaragen untergebracht werden, deren Zufahrten von der Belvederestraße (Baugebiet Wohnen A 1) und überwiegend vom Alten Militärring (Baugebiete Wohnen A 2 und Wohnen B) aus erfolgen soll. Die Herrigergasse soll weiterhin ausschließlich als Fuß- und Radweg genutzt werden und im Eigentum der Stadt Köln verbleiben.

Letzte Vorberatungen:Beschluss über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB mit Durchführung einer Informationsveranstaltung

StEA	23.10.2008	einstimmig zur Anhörung in die Bezirksvertretung Lindenthal verwiesen
BV 3	03.11.2008	einstimmig mit der Ergänzung zugestimmt dass, <ol style="list-style-type: none"> 1. die am 01.07.2004 beauftragte Ergänzung des für diesen Bereich geltenden Bebauungsplanes Nr. 61450/04 (zusätzliche Festsetzung der Zweigeschossigkeit) nicht weiter zu verfolgen ist und 2. die Herrigergasse im Eigentum der Stadt Köln zu belassen ist.

StEA 27.11.2008 einstimmig wie Bezirksvertretung Lindenthal beschlossen

Am 17.12.2008 erfolgte eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in einer Abendveranstaltung. Neben zahlreichen Wortbeiträgen gingen 35 schriftliche Stellungnahmen ein. Insbesondere wurde vorgetragen, dass

- die geplante Bebauung grundsätzlich zu dicht sei,
- die geplante Bebauung nicht mit der rechtsgültigen Erhaltungssatzung übereinstimme,
- die geplante Bebauung insbesondere entlang der Belvederestraße zu hoch sei,
- die vorhandene Mauer erhalten werden solle,
- die geplante Bebauung zu nah an den Bestand heranrücke,
- der vorgesehene Platz nicht gefalle und
- die vorgestellte Architektur und Formsprache dem Ortsbild von Müngersdorf nicht entspreche.

Stellungnahme zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Entscheidung über die Vorgaben zum Bebauungsplan-Entwurf

BV 3 12.02.2009 einstimmig beschlossen dass,

1. das vorgelegte Planungskonzept abgelehnt wird,
2. die Grundlage für jede Planung "Herrigergasse" in Köln-Müngersdorf die Erhaltungssatzung vom 21.04.2004 ist und
3. bei der städtebaulichen Gestaltung die hier einzigartige topographische Lage auf der Stufe der oberen Niederterrasse zur Mitteltrasse zu beachten ist.

StEA 05.03.2009 mehrheitlich gegen die FDP beschlossen dass,

1. sich dem Votum der Bezirksvertretung Lindenthal vom 12.02.2009 nicht angeschlossen wird und
2. die Verwaltung beauftragt wird, einen Bebauungsplan-Entwurf auf Grundlage des Planungskonzeptes mit Stand vom Februar 2009 auszuarbeiten. Hierbei ist im weiteren Dialog mit der Bürgerschaft und der Bezirksvertretung Lindenthal eine weitere Optimierung des Planungskonzeptes anzustreben. Bei Haus 4 und Haus 7 soll aufgrund der Hanglage eine geringere Höhe durch den Verzicht auf ein Vollgeschoss erzielt werden oder ein echtes Staffelgeschoss vorgesehen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt den Beschluss des Stadtentwicklungsausschuss vom 05.03.2009. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen nur die Errichtung eines echten Staffelgeschosses, das allseits von der oberen Gebäudekante zurücktreten muss und nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen darf. Ausnahmen hiervon sieht der Planentwurf nicht vor.

Ferner fand am 08.05.2009 eine Informationsveranstaltung statt, bei der die Planung unter Teilnahme der Bürgerschaft und der Fraktionen der Bezirksvertretung Lindenthal erläutert wurde. Nach einer Diskussion über die Planung wurde zugesagt, eine erneute Informationsveranstaltung durchzuführen. Die Inhalte hierüber werden der Bezirksvertretung Lindenthal und dem Stadtentwicklungsausschuss mündlich vorgetragen.

Darüber hinaus wurde die zulässige Gebäudehöhe des Hauses 1 modifiziert, so dass zum nördlich benachbarten Wohnhaus Belvederestr. 44 eine Abstufung vorgenommen werden muss. Des Weiteren erfolgte eine Modifizierung des Hauses 7, so dass zum südlich angrenzenden Wohnhaus Belvederestr. 36 eine Abstufung vorgenommen werden muss. Ferner ermöglichen die Höhenfestsetzungen in diesem Gebäudeteil lediglich eine Zweigeschossigkeit zum Grundstück Belvederestr. 36.

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

- Anlage 1 Befangenheitsplan
- Anlage 2 Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Anlage 3a Planzeichnung
- Anlage 3b Zeichenerklärung
- Anlage 3c Längsschnitte
- Anlage 4 Textliche Festsetzungen
- Anlage 5 Freiflächengestaltungsplan