

**Beschlussvorlage**

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
**Betreff**
**Nachverdichtung der ehemaligen belgischen Siedlung an der Reutlinger Straße in Köln-Bilderstöckchen**
**Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

| Beratungsfolge               | Abstimmungsergebnis |                          |  |                          |                               |              |                          |                            |
|------------------------------|---------------------|--------------------------|--|--------------------------|-------------------------------|--------------|--------------------------|----------------------------|
|                              | Gremium             | Datum/<br>Top            | zugestimmt<br>Änderungen<br>s. Anlage<br>Nr. | abge-<br>lehnt           | zu-<br>rück-<br>ge-<br>stellt | verwiesen in | ein-<br>stim-<br>mig     | mehr-<br>heitlich<br>gegen |
| Stadtentwicklungsausschuss   | 10.06.2010          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                     | <input type="checkbox"/> |                               |              | <input type="checkbox"/> |                            |
| Bezirksvertretung 5 (Nippes) | 24.06.2010          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                     | <input type="checkbox"/> |                               |              | <input type="checkbox"/> |                            |
| Bezirksvertretung 5 (Nippes) | 04.11.2010          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                     | <input type="checkbox"/> |                               |              | <input type="checkbox"/> |                            |
| Stadtentwicklungsausschuss   | 08.07.2010          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                     | <input type="checkbox"/> |                               |              | <input type="checkbox"/> |                            |

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Stadtentwicklungsausschuss ist mit der Planung zur Nachverdichtung der ehemaligen belgischen Siedlung an der Ravensburger Straße in Köln-Bilderstöckchen einverstanden und beauftragt die Verwaltung, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zu schließen mit dem Ziel, die vorliegende Planung für die zukünftige Bebauung zu realisieren. Die Öffentlichkeit ist über die Planung zu unterrichten.

**Alternative:**

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen**

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

**Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**

Im Bereich der ehemaligen belgischen Siedlung in Köln-Bilderstöckchen existiert zurzeit kein Bebauungsplan. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 29.07.2003 einen Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst.

Der Einleitungsbeschluss betrifft die Flächen zwischen der Ravensburger Straße, dem Parkgürtel, der nordöstlichen Grenze des Grundstückes Uracher Straße 16, der Uracher Straße, der Reutlinger Straße, der Escher Straße und der Stuttgarter Straße in Köln Bilderstöckchen. Planungsziel des Bebauungsplanes ist es, den städtebaulichen Charakter des Wohngebietes zu sichern und gleichzeitig eine maßvolle Verdichtung vor Ort zu entwickeln.

Die zur Bebauung anstehenden Flächen befanden sich im Besitz des Bundes und wurden vor kurzem an den Vorhabenträger, die Stefan Frey Immobilien-Projektmanagement Aktiengesellschaft, veräußert.

**Beschreibung des Vorhabens**

Bei den von der Nachverdichtung betroffenen Flächen handelt es sich um die in Anlage 1 durch das Punktraster gekennzeichneten Grundstücke.

Geplant ist die Errichtung von insgesamt 59 Reihenhäuser, circa 40 Geschosswohnungen, einem Kindergarten mit zwei Wohnungen sowie Läden zur Versorgung des Gebietes. Das Vorhaben wurde mit der Verwaltung abgestimmt und fügt sich in die umgebende Bebauung ein. Die Gebäude orientieren sich sowohl in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung als auch hinsichtlich der Gebäudestellung an der bestehenden Bebauung (Anlage 2).

Die Planung kann dementsprechend nach § 34 Baugesetzbuch genehmigt werden. Sie entspricht den Zielen des oben genannten Einleitungsbeschlusses aus dem Jahr 2003.

Um sicherzustellen, dass ausschließlich die vorliegende Planung realisiert wird, schlägt die Verwaltung vor, diese in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

**Weiteres Verfahren**

Das Vertragswerk wird gemeinsam mit dem Investor entwickelt und kann zeitnah abgeschlossen werden. Der Vertrag ist auch für nachfolgende Grundstückseigentümer bindend.

Durch den Verzicht auf ein formales Bebauungsplanverfahren entfällt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange. Aus diesem Grund beabsichtigt die Verwaltung, gemeinsam mit dem Vorhabenträger die Öffentlichkeit über die vorgesehene Pla-

nung zu informieren.

**Städtebauliche Kennzahlen der geplanten Nachverdichtung:**

| <b>Durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ):</b> |                      |                 |
|--|----------------------|-----------------|
|  | angrenzender Bestand | Nachverdichtung |
| Baublock A                                       | ~ 0,28               | ~ 0,41          |
| Baublock B                                       | ~ 0,28               | ~ 0,38          |
| Baublock D                                       | ~ 0,30               | ~ 0,41          |
| Baublock E<br>(Geschosswohnungen/<br>Läden)      | ~ 0,27               | ~ 0,31          |

| <b>Durchschnittliche Geschossflächenzahl (GFZ):</b> |                      |                 |
|---|----------------------|-----------------|
|   | angrenzender Bestand | Nachverdichtung |
| Baublock A  | ~ 0,56               | ~ 0,82          |
| Baublock B  | ~ 0,56               | ~ 0,76          |
| Baublock D  | ~ 0,60               | ~ 0,82          |
| Baublock E<br>(Geschosswohnungen/<br>Läden)         | ~ 1,08               | ~ 1,25          |

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nrn. 1 - 2**