

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Arbeitstitel: Volkhovener Weg in Köln-Heimersdorf
hier: Stellungnahme der Bezirksvertretung Chorweiler zu den Ergebnissen der
frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung; Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung
des Bebauungsplan-Entwurfes**

Beschlussorgan
Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	27.01.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, den Vorhabenträger aufzufordern, den Bebauungsplan-Entwurf –Arbeitstitel: Volkhovener Weg in Köln-Heimersdorf– unter teilweiser Berücksichtigung der Stellungnahme der Bezirksvertretung Chorweiler zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.09.2010 (Abendveranstaltung) gemäß der Anlage 6 auszuarbeiten.

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.06.2010 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (Veranstaltung und Aushang im Bezirksrathaus) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Volkhovener Weg in Köln-Heimersdorf" beschlossen.

Das städtebauliche Planungskonzept mit drei Varianten wurde am 27.09.2010 in der Aula der Ursula-Kuht-Schule, Volkshovener Weg 140, Köln-Heimersdorf, öffentlich vorgestellt. Weiterhin wurde das städtebauliche Planungskonzept vom 28.09. bis einschließlich 01.10.2010 im Bezirksrathaus Chorweiler ausgehängt. Schriftliche Stellungnahmen konnten bis zum 08.10.2010 vorgebracht werden. Über die Veranstaltung wurde eine Niederschrift erstellt, die als Anlage 1 der Beschlussvorlage beigefügt ist. Zusätzlich sind bis zum 08.10.2010 189 Stellungnahmen eingegangen, die inhaltlich mit den in der Veranstaltung vorgebrachten Anregungen übereinstimmen. Die vorgebrachten Anregungen sind vier Themenkomplexen (1. Städtebau, 2. Verkehr, 3. Umweltschutz und 4. Immissionsschutz) zugeordnet und in der Anlage 2 zusammengefasst worden.

Die Bezirksvertretung Chorweiler hat in ihrer Sitzung am 16.12.2010 über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beraten und die Variante C mit Änderungen und Ergänzungen mehrheitlich beschlossen (Anlage 5).

Die Verwaltung nimmt zu den Einzelpunkten wie folgt Stellung:

Zu 1): Die Variante C mit 20 Doppelhäusern soll Grundlage der weiteren Planung sein.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss zu folgen.

Zu 2): Dabei soll gewährleistet sein, dass die Zufahrt zum Plangebiet aus Verkehrssicherungsgründen getrennt von der Zufahrt zur Tankstelle gebaut wird. Es ist sicherzustellen, dass Staus an der Tankstellenzufahrt den freien Zugang/Zufahrt zum Plangebiet nicht behindern können.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss insoweit zu folgen, dass die Zufahrt zum Plangebiet getrennt von der Zufahrt der Tankstelle im Bebauungsplan gesichert wird. Gemäß § 12 Straßenverkehrsordnung (StVO) ist der Einmündungsbereich der Planstraße freizuhalten; im Bebauungsplan ist das Freihalten des Zufahrtsbereichs nicht regelbar.

Zu 3): Entsprechend dem Plan soll die nördliche Häuserreihe entlang der Johannes-Albers-Straße maximal ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss aufweisen. Die Häuser sollen näher an die Erschließungsstraße errichtet werden.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss nicht zu folgen. Die geplante nördliche Häuserreihe der Variante C hält von der Bestandsbebauung an der Johannes-Albers-Straße einen ausreichend großen Abstand ein, so dass eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden kann.

Dem Beschluss soll nicht gefolgt werden, die geplante nördliche Häuserreihe der Variante C näher an der Erschließungsstraße zu errichten. Die Bestandsbebauung an der Johannes-Albers-Straße hält zur Plangebietsgrenze einen Abstand von 3 bis 4 m ein. Von der geplanten nördlichen Häuserreihe der Variante C, die einen Abstand von mindestens 10 m zu den Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung der Johannes-Albers-Straße einhält, gehen aufgrund des großen Abstandes keine Beeinträchtigungen aus.

Zu 4): Die Grenzmauer soll erhalten bleiben.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss insoweit zu folgen, im weiteren Verfahren den Erhalt der Grenzmauer zu prüfen. Sollte die Mauer standfest sein, soll diese erhalten werden.

Zu 5): Die Anbindung an das Fernwärmenetz anstelle des geplanten Blockheizkraftwerkes mit Holzpelletts hat Priorität. Gegebenenfalls soll geprüft werden ob und unter welchen Bedingungen das Plangebiet an das in Heimersdorf vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen werden kann. Sollte eine Anbindung an das Fernwärmenetz nicht möglich sein, soll das zu errichtende Blockheizkraftwerk von der RheinEnergie betrieben werden, um gegebenenfalls Abhängigkeiten vom Betreiber des Investors zu verhindern.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss nicht zu folgen. Eine rechtliche Grundlage, dem Vorhabenträger eine bestimmte Wärmeversorgung - hier Anschluss an das Fernwärmenetz - oder einen Versorgungsträger vorzuschreiben, besteht nicht.

Zu 6): Der Fußweg vom Volkhovener Weg zum Spielplatz "Am Eichelberg" soll im Rahmen der Bebauung eingerichtet werden. Die dauerhafte öffentliche Begehbarkeit muss sichergestellt werden. Die Stichstraße soll als öffentliche Straße gewidmet werden.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss insoweit zu folgen, im Bebauungsplan einen Fußweg aus dem Plangebiet zum Spielplatz "Am Eichelberg" zu sichern. Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss zu folgen, die geplante Erschließung des Plangebietes (Mischverkehrsfläche) im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen.

Zu 7): Passiver Lärmschutz soll beim Bau der Häuser als Schutz gegen den DB-Lärm verpflichtend sein.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss insoweit zu folgen, die Verkehrslärmimmissionen zu untersuchen und immissionsschutzbezogene Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

Zu 8): Die Umgestaltung des Spielplatzes "Am Eichelberg" soll vom Investor im Rahmen der gesamten Bebauung erfolgen. Dabei soll der Spielplatz so umgestaltet werden, dass die Zugänge gegen das Befahren mit Zweirädern abgesichert sind.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss zu folgen, an Stelle des Nachweises öffentlicher Spielplatzflächen im Plangebiet, den Vorhabenträger zur Umgestaltung des Spielplatzes "Am Eichelberg" im Durchführungsvertrag zu verpflichten. Eine Sicherung des öffentlichen Kinderspielplatzes gegen das Befahren mit Zweirädern ist vorgesehen.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlagen 1 - 6

Anlage 1 – Übersichtsplan

Anlage 2 – Planungskonzept

Anlage 3 – Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 27.09.2010

Anlage 4 – Themenbezogene Zusammenfassung der schriftlichen Stellungnahmen

Anlage 5 – Protokoll Bezirksvertretung Chorweiler vom 16.12.2010

Anlage 6 – Beschlussvorschlag der Verwaltung