

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
 Arbeitstitel: Kieskaulerweg in Köln-Merheim**
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	22.02.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	17.03.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	31.03.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. nimmt die Ergebnisse der für das zwischen dem Kieskaulerweg im Osten, der KVB-Trasse (Linie 1, Köln-Weiden - Bensberg) im Süden und der Driburger Straße im Westen in Köln-Merheim gelegene Gebiet (Anlage 1) durchgeführten Mehrfachbeauftragung zur Kenntnis (Anlage 4);
2. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das zwischen dem Kieskaulerweg im Osten, der KVB-Trasse (Linie 1, Köln-Weiden - Bensberg) im Süden und der Driburger Straße im Westen in Köln-Merheim gelegenen Gebiet (Anlage 1) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) –Arbeitstitel: Kieskaulerweg in Köln-Merheim– einzuleiten mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungsbau und untergeordneten Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen zu schaffen;
3. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfskonzeptes (siehe Anlage 3) nach Modell 2 (Versammlung).

Alternative:

Keine, da eine Bebauung des Grundstücks seit mehreren Jahren vorgesehen ist, eine Umsetzung bislang aber an den Grundstücksverhältnissen gescheitert ist. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurden fünf Planungsalternativen vorgelegt und von einem Preisgericht (Vorhaben-träger, Verwaltung, Gestaltungsbeirat, Politik) beurteilt und der vorliegende Entwurf (Anlage 3) zur weiteren Planung ausgewählt.

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

Mit Datum vom 15.11.2010 hat die modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Brückenstraße 17, 50667 Köln, einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Merheim im Stadtbezirk 8, Köln-Kalk. Es wird im Süden durch die Stadtbahntrasse der Kölner Verkehrsbetriebe (Linie 1, Köln-Weiden - Bensberg), im Osten durch die Straße Kieskaulerweg, im Westen durch die in Verlängerung der Driburger Straße geplante Grundstücksgrenze und im Norden durch die Gärten der Bebauung entlang des Kratzweges begrenzt.

Die modernes köln GmbH, Köln, hat die zurzeit brachliegenden Grundstücke am Kieskaulerweg (ehemalige Wendeschleife der KVB) von der Eigentümerin Kölner Verkehrsbetriebe und der Stadt Köln erworben und beabsichtigt die Errichtung einer generationsübergreifenden Wohnbebauung.

Planungsziel für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Realisierung einer Wohnanlage mit circa 80 Wohnungen unterschiedlicher Typologien (Wohnungen, Maisonetten, Reihenhäuser) und untergeordneter wohnverträglicher Nutzungen am Kieskaulerweg (Praxen, eventuell kleinteiliger Einzelhandel).

Die insgesamt sechs Baukörper mit starkem Freiraumbezug werden durch Gemeinschaftszonen entlang einer Magistrale miteinander verbunden. Zur Straße orientiert sich ein öffentlicher Platz, an dem Quartiersnutzungen für den täglichen Bedarf vorgesehen sind. Im Zentrum des Ensembles liegt ein von der Straße nahezu abgeschlossener halböffentlicher Platz, der eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner bieten soll. Alle Wege werden fußläufig erschlossen, sind im Bedarfsfall aber auch befahrbar.

Die Grünflächen sollen gemeinschaftlich genutzt werden können, um die Großzügigkeit der Anlage und den freistehenden Villencharakter zu unterstreichen.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Für die Umsetzung der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich. Zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (Grünfläche in Wohnbaufläche).

Im weiteren Planverfahren ist vom Vorhabenträger eine Lösung für die entfallende Buswendeschleife (Linie 158) nachzuweisen und die Umsetzung zu sichern (Planung, Kostenübernahme).

Eine Überarbeitung des aktuellen städtebaulichen Konzeptes (Anlage 3) ist aufgrund der an der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufenden 2 x 25 kV-Leitung der Bahnstromversorgung (KVB) notwendig, da diese zurzeit teilweise überbaut wird.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlagen 1 - 4

- Anlage 1 Übersichtsplan
- Anlage 2 Entwurf Begründung
- Anlage 3 Städtebauliches Konzept
- Anlage 4 Dokumentation Mehrfachbeauftragung