

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**Arbeitstitel: Gauweg in Köln-Buchheim**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	26.04.2012
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	07.05.2012
Stadtentwicklungsausschuss	11.06.2012

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet südlich des Gauweges bis zur Wichheimer Straße zwischen der Straße Klein Herl und den Gleisanlagen (ausgenommen die Grundstücke Klein Herl 15 - 17 sowie Wichheimer Straße 169 - 171) in Köln-Buchheim —Arbeitstitel: Gauweg in Köln-Buchheim— einzuleiten mit dem Ziel, eine Wohnbebauung mit circa 44 Wohneinheiten sowie eine Kindertagesstätte und einen Grünzug festzusetzen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2.

### Alternative:

Die Fläche bleibt als Ackerfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung erhalten.



Das wesentliche Grundprinzip des vorliegenden Entwurfes (siehe Anlage 2) ist eine klare und einheitliche städtebauliche Sprache. Die insgesamt zehn Hausgruppen sind dabei in einen nördlichen Teilbereich (ausschließlich Reihenhäuser mit 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche in vier Hausgruppen) und einen südlichen Teilbereich (ausschließlich Reihenhäuser mit 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche in sechs Hausgruppen) zu unterscheiden. Um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erzielen, werden sowohl Gebäudehöhe als auch Dachform, -farbe und -neigung einheitlich ausgestaltet. Zudem werden die Gartenhäuser sowie die Terrassentrennwände ebenfalls einheitlich gestaltet, um ein ansprechendes harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten. Einem "Wildwuchs" unterschiedlicher Terrassentrennwände beziehungsweise in Form und Materialität unterschiedlicher Gartenhäuser wird so vorgebeugt. Da neben dem Dach als Gestaltelement insbesondere auch die Fassaden die Charakteristik einer Wohnanlage entscheidend prägen, werden auch diese je Hausgruppe einheitlich gestaltet.

Das geplante Baugebiet wird durch die öffentlichen Erschließungsstraßen "Klein Herl" im Westen und "Gauweg" im Norden erschlossen, worüber die weitere Anbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt. Das Wohngebiet soll weitestgehend autoreduziert gestaltet werden. Die zentrale Erschließungsstraße wird ausgehend von der Straße "Klein Herl" im Westen des Plangebietes zwischen der geplanten Wohnbebauung geführt und im Osten des Plangebietes mit Anschluss an die Straße "Gauweg" hergestellt. Innerhalb des Wohngebietes wird durch die Errichtung von insgesamt 48 Stellplätzen und Garagen mehr als der gemäß der Landesbauordnung NRW geforderte Stellplatznachweis erbracht. Um die Inanspruchnahme von Grund und Boden zu minimieren und damit den Flächenverbrauch für Anlagen des ruhenden Verkehrs möglichst gering zu halten, wird der überwiegende Anteil der erforderlichen Pkw-Stellflächen in einer zentral gelegenen Tiefgarage mit 38 Stellplätzen nachgewiesen. Darüber hinaus sind Stellplätze als Parktaschen an der zentralen öffentlichen Erschließungsstraße situiert. Diese dienen dem Besucherverkehr des Wohnparks sowie dem Anwohnerverkehr. Zudem werden insgesamt 44 Fahrradabstellplätze an sechs Standorten nachgewiesen. Der Großteil der Fahrradstellplätze wird um den zentralen Quartiersplatz gruppiert.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Landschaftsplan steht dem Vorhaben nicht entgegen, da für den Bereich "Entwicklungsziel 8, Erhaltung und Weiterentwicklung der wohnungsnahen Bevölkerung" festgesetzt ist. Da das Plangebiet - mit Ausnahme eines schmalen Streifens unmittelbar entlang "Klein Herl" als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch einzustufen ist, wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Regelverfahren erforderlich.

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB notwendig, die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt. Vorbehaltlich des Scopings zeichnet sich für folgende Umweltbelange eine erhebliche Betroffenheit ab: Pflanzen, Eingriff/Ausgleich, Boden, Grundwasser sowie Lärm.

## **Anlagen**

- 1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- 2 Städtebauliches Planungskonzept (unmaßstäblich)