

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

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

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	13.12.2012
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	21.01.2013
Ausschuss für Umwelt und Grün	24.01.2013
Stadtentwicklungsausschuss	29.01.2013

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB), ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet nördlich der Sigwinstraße für die Flurstücke 4862 und 368/2, Gemarkung Wichheim-Schweinheim, Flur 9 (zwischen den Häusern Sigwinstraße 105 und 107), in Köln-Höhenhaus —Arbeitstitel: Sigwinstraße in Köln-Höhenhaus— einzuleiten mit dem Ziel, eine Wohnbebauung mit circa zwölf Einfamilienhäusern 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:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das beantragte Bebauungsplanverfahren nicht einzuleiten. Die Fläche bleibt dann gemäß ihrer Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan 72499/05 – Arbeitstitel: Hülsenweg in Köln-Höhenhaus– als Maßnahmenfläche M 2 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die freie Sukzession erhalten. Ferner bleibt die Grünverbindung zwischen den geschützten Landschaftsbestandteilen LB 9.20 –Holweider Heide– und LB 9.37 –Busch– und Brachflächen südlich Im Weidenbruch, Höhenhaus– in voller Breite erhalten.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

\_\_\_\_\_

**Begründung:**

Ein von den Eigentümerinnen der in Rede stehenden Flurstücke bevollmächtigter Architekt hat die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Planungsziel beantragt, im Plangeltungsbereich mehrere Einfamilienhäuser sowie eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Sigwinstraße nach Norden bis an die planungsrechtlich festgesetzte, noch nicht hergestellte öffentliche Grünfläche im Hinterland der Sigwinstraße herzustellen. Der beantragte Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 72499/05 –Arbeitstitel: Hülsenweg in Köln-Höhenhaus– als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die freie Sukzession und als öffentliche Grünfläche festgesetzt (vgl. Anlage 3). Er umfasst die Flächen der Grundstücke Gemarkung Wichheim-Schweinheim, Flur 9, Flurstücke 4862 und 368/2. Die Größe des Plangebiets beträgt circa 5 100 m<sup>2</sup>.

Neben den Flurstücken des beantragten Geltungsbereichs befinden sich die im Hinterland der Sigwinstraße liegenden Grünflächen zu einem nicht unerheblichen Teil im Besitz der Antragstellerinnen. Diese haben der Stadt im Zusammenhang mit dem Antrag auf Einleitung des Verfahrens die kosten- und lastenfreie Übereignung derjenigen Flächenanteile zugesichert, die im Bebauungsplan 72499/05 –Arbeitstitel: Hülsenweg in Köln-Höhenhaus– als öffentliche Grünfläche "Parkanlage" festgesetzt sind (vgl. Anlage 6). Die westlich dieser Flurstücke der Antragstellerinnen als Parkanlage festgesetzten Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Köln. Die Übertragung der Flächenanteile an die Stadt hätte demnach zur Folge, dass für die Herstellung der festgesetzten Parkanlage kein weiterer Flächenerwerb mehr notwendig wäre, weil dann alle erforderlichen Flächen im Eigentum der Stadt wären.

Die derzeit rechtskräftige Festsetzung für die Fläche als Maßnahmenfläche zur freien Sukzession verfolgt nach den Aussagen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) aus dem Jahr 1998, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 72499/05 erstellt worden war, das Ziel, die im zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept verbleibenden Brachflächen planungsrechtlich zu sichern. Hierzu führt die UVU aus:

"Durch die Planung [der Bauflächen gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes 72499/05] wird auf circa 1 ha Vegetationsfläche mit höherwertigen Biotopen Wohnungsbau vorgesehen. Hier kommt es durch die Bebauung und die Anlage von hausnahen Rasenflächen zum völligen Verlust der heute vorhandenen Biotope. In Teilen werden vorhandene Gewerbeflächen überplant, hier ist möglicherweise eine Verbesserung der Situation durch Entsiegelung und Anlage hausnaher Grünflächen zu erwarten.

Die Verkleinerung der Fläche trägt möglicherweise zu einer Einschränkung des faunistischen Artenbestandes bei, da Mindesthabitatgrößen unterschritten werden. Zudem wird die verbleibende Brachfläche einer stärkeren Störung durch die zukünftigen Anwohner ausgesetzt sein. Dies insbesondere, da auf den Brachflächen ein Fuß- und Radweg geplant ist. In diesem Fall ist mit einer Verschiebung des Artenspektrums von stärker spezialisierten (an Freiflächen angepasste und meist im Bestand gefährdete) Arten zu sog. Allerweltsarten (Ubiquisten - weniger gefährdet) zu rechnen."

Die Festsetzung des Fuß- und Radweges basiert auf dem stadtplanerischen Ziel einer verbesserten Freiraum- und Fußwegevernetzung zum Stadtteilzentrum Höhenhaus, Im Weidenbruch und sichert neben der Anbindung der Sigwinstraße auch die fußläufige Verbindung der Wohngebiete im Bebauungsplan 72499/05 an das Stadtteilzentrum Höhenhaus. Wegen der Eigentumsverhältnisse konnte die Fußwegevernetzung bislang nicht hergestellt werden.

Der städtebauliche Entwurf zum Antrag auf Einleitung sieht die Errichtung von zwölf Einfamilienhäusern sowie eines 20 m breiten Grünzugs mit einem Fuß- und Radweg vor, der nach Errichtung kosten- und lastenfrei der Stadt Köln übereignet wird.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Nach den Darstellungen des Landschaftsplanes liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet L 27 – "Dellbrücker Wald, vorgelagerte Freiräume und verbindende Grünbereiche", dessen Schutzzweck wie folgt im Landschaftsplan festgesetzt ist:

- Zur Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere durch Sicherung reich strukturierter Landschaftsräume als Lebensraum gefährdeter Pflanzen und Tiere, naturnah entwickelter Waldbereiche und stadtklimatisch wertvoller Grünverbindungen;
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zur Sicherung des ländlichen Charakters der Landschaft im Übergangsbereich zum Wald;
- wegen der besonderen Bedeutung für die stille und die aktive Erholung.

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren anzupassen.

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 Betroffenheit ab: Pflanzen, Eingriff/Ausgleich, Boden, Grundwasser sowie Artenschutz.

Da die beabsichtigten Einfamilienhäuser die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes berühren, wird die Aufstellung im Regelverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB durchgeführt. Die im Rahmen der Planung zu bilanzierenden Eingriffe sind in vollem Umfang auszugleichen.

## **Anlagen**

- 1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
- 3 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 72499/05 –Hülsenweg in Köln-Höhenhaus–
- 4 Städtebauliches Planungskonzept (unmaßstäblich)
- 5 Erläuterung des Planverfassers zum städtebaulichen Konzept
- 6 Flächen der Antragstellerinnen zur Übereignung an die Stadt