

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 62528/02

Arbeitstitel: Volkhovener Weg in Köln-Heimersdorf

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	18.04.2013
Stadtentwicklungsausschuss	25.04.2013
Rat	30.04.2013

Beschluss:

Der Rat beschließt

- über die zum Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 62528/02 für das Gebiet südlich der bebauten Grundstücke Johannes-Albers-Straße 1 - 23, westlich der bebauten Grundstücke Volkhovener Weg 103 - 117, nördlich der bebauten Grundstücke Am Eichelberg 4 - 6, 18 - 20, 40 - 40 b, 40 d und östlich der Eisenbahnstrecke Köln - Düsseldorf (Betriebsgrundstück der ehemaligen Gärtnerei) in Köln-Heimersdorf —Arbeitstitel: Volkhovener Weg in Köln-Heimersdorf— abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlage 2;
- den Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 62528/02 mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2 023) —jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	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

Die Traumhaus GmbH hat das Grundstück der Gärtnerei Volkhovener Weg 117 in Köln-Heimersdorf erworben, um die brachliegende Betriebsfläche mit Einfamilienhäusern zu bebauen. Das Vorhaben deckt sich sowohl mit den Zielen des städtischen Wohnungsgesamtplanes als auch mit dem gesetzlichen Auftrag der Innenentwicklung.

Zur Realisierung hat der Stadtentwicklungsausschuss am 10.06.2010 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen, die vom 27.09. bis 08.10.2010 durchgeführt wurde und zu der 189 Stellungnahmen eingegangen sind.

Auf der Grundlage der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beschlussfassung der Bezirksvertretung Chorweiler vom 16.12.2010 hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 22.02.2011 die städtebaulichen Vorgaben für den Bebauungsplan-Entwurf wie folgt bestimmt:

1. Das städtebauliche Konzept der Variante C mit circa 40 Wohneinheiten soll weiterverfolgt werden.
2. Die Erschließung soll als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.
3. Schaffung einer Wegeverbindung für Fußgänger zum Kinderspielplatz Am Eichelberg.
4. In Ergänzung der Stellplatzpflicht soll ein weiterer Stellplatz vorgelagert zu den Garagen/Carports vorgesehen werden, so dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können.
5. Innerhalb des Plangebietes ist mindestens je fünf Wohneinheiten ein öffentlicher Besucherparkplatz zu schaffen.

6. Im Plangebiet sollen als Wohnbebauung nur Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen (zuzüglich Dachgeschoss) geplant werden.

Damit wurde unter anderem die ursprüngliche Anzahl der geplanten Einfamilienhäuser um rund ein Drittel reduziert. In diesem Sinne wurde der vorliegende Bebauungsplan entworfen und nach Beschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss am 25.09.2012 in der Zeit vom 02.11. bis 03.12.2012 öffentlich ausgelegt. Zur Offenlage sind insgesamt 170 Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen stammen fast ausnahmslos aus den Nachbarsiedlungen rund um die Johannes-Albers-Straße und die Straße Am Eichelberg im Norden und Süden des Plangebietes, und richten sich in erster Linie gegen die geplante Verkehrsanbindung im Osten des Plangebietes neben der am Volkhovener Weg betriebenen und gut besuchten Tankstelle. Die Verfasser befürchten, dass sich die Behinderung und Gefährdung von Passanten durch den Tankstellenverkehr bei Realisierung des Bauvorhabens noch erheblich erhöhen wird. Nach Meinung von Verkehrsfachleuten ist die Anbindung jedoch unbedenklich.

Daneben werden Bedenken und Anregungen zur Lärmvorbelastung, Energieversorgung, Bauhöhe und zur Einfriedung des Plangebietes sowie ferner zum Kinderspielplatz und Parkverkehr außerhalb des Plangebietes vorgetragen.

Im Prinzip handelt es sich im Falle der Offenlage um die gleichen Stellungnahmen wie schon im Falle der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – mit Ausnahme der Bedenken zur Entwässerung sowie zum Eingriff in die Flora und Fauna des Plangebietes, die jedoch im weiteren Verfahren beachtet wurden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Bezirksvertretung Chorweiler und der Stadtentwicklungsausschuss der Offenlage des Planentwurfs mit der Maßgabe zugestimmt hatten, den Natureingriff zu 100 % auszugleichen. Zu diesem Zweck wurde zwischen Stadt und Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, wonach das Defizit von 25 % durch eine externe Ausgleichspflanzung in Gestalt eines Ackerblühstreifens auf dem städtischen Grundstück Pescher Straße in Esch/Auweiler gedeckt wird; ein näherer Standort hat sich nicht ergeben.

Auf die Stellungnahmen aus der Offenlage des Planentwurfs wird in Anlage 2 ausführlich eingegangen. Die Verwaltung hält die darin geltend gemachten Bedenken insgesamt für unbegründet und schlägt dem Rat vor, den Stellungnahmen nicht zu folgen und den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Anlagen

1. Übersichtskarte
2. Stellungnahmen zur Offenlage
3. Planbegrünung
4. Bebauungsplan
5. Textliche Festsetzungen