

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 75498/02

Arbeitstitel: Von-Quadt-Straße in Köln-Dellbrück

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	07.05.2015
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	08.06.2015
Stadtentwicklungsausschuss	18.06.2015

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 75498/02 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet zwischen Von-Quadt-Straße, Wiesenstraße, östlicher Grenze der Flurstücke 502, 1999, 1223 bis 1226, 962, 964, Kemperbach bis östliche Grenze des Flurstückes 980 und südlicher Grundstücksgrenze Von-Quadt-Straße 120 bis 132 a in Köln-Dellbrück —Arbeitstitel: Von-Quadt-Straße in Köln-Dellbrück— nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der als Anlage beigefügten Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Mülheim ohne Einschränkung zustimmt.

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:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.12.2009 die "Vorgaben für die europaweite Ausschreibung mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb der bundeseigenen Liegenschaften im Bereich der ehemaligen belgischen Schule Von-Quadt-Straße in Köln-Dellbrück" beschlossen. Auf dieser Grundlage wurde, nachdem die zuständige Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) die Flächen veräußert hatte, im August 2012 durch die Erwerberin der Flächen, Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH Köln, eine anonymisierte Mehrfachbeauftragung mit sieben geladenen Architektur- und Stadtplanungsbüros durchgeführt. Die Ergebnisse wurden am 03.09.2012 der Bezirksvertretung Mülheim und am 13.09.2012 dem Stadtentwicklungsausschuss mitgeteilt.

Der erste Rang wurde überarbeitet und diente als Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf.

Die Vorhabenträgerin BPD Immobilienentwicklung GmbH (ehemals Bouwfonds) hat die Wettbewerbsergebnisse der ehemaligen belgischen Schule an der Von-Quadt-Straße nun für die Offenlage ausarbeiten lassen.

Dabei wurde die Forderung der Bezirksvertretung Mülheim nach öffentlich gefördertem Wohnungsbau berücksichtigt.

Das Plangebiet der ehemaligen belgischen Schule an der Von-Quadt-Straße hat eine Größe von 1,69 ha.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf sieht fünf Mehrfamilienhäuser und sechs Hausgruppen für Doppel- beziehungsweise Reihenhäuser vor. Die Mehrfamilienhäuser gruppieren sich um einen begrünten Spielplatz und erhalten so einen zentralen Freiraum.

Geplant sind rund 58 Wohnungen, 16 davon in Einfamilienhäusern.

Ob die viergruppige Kindertagesstätte (Kita) noch benötigt wird, wurde in den vergangenen Monaten durch eine repräsentative Elternbefragung der Stadt Köln im gesamtstädtischen Zusammenhang ermittelt. Nach Abschluss der Untersuchung und Auswertung der Fragebögen kann die tatsächliche Bedarfssituation in den Stadtteilen festgestellt werden.

Aus diesem Grund ist deshalb im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Alternative für fünf Einfamilienhäuser aufgezeigt, falls die Kita nicht mehr notwendig ist.

Zur Kemperbachaue wird ein ausreichender Abstand von jeglicher baulichen und gärtnerischen Nutzung freigehalten.

Die Maßnahmenfläche (Kemperbachaue) und der zu errichtende öffentliche Kinderspielplatz werden nach Fertigstellung und Abnahme der Stadt kosten- und lastenfrei übertragen.

Die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen werden mit den entsprechenden Erschließungsregelungen durch die Vorhabenträgerin hergestellt.

Im abschließenden Durchführungsvertrag werden alle Verbindlichkeiten vertraglich geregelt.

Der Stadt entstehen keine Kosten.

Zur städtebaulichen Dichte:

Im Einleitungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses ist von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die Mehrfamilienhäuser und 0,3 für die Einfamilienhäuser ausgegangen worden. Diese GRZ-Werte waren auch im Vorgabenbeschluss der Bezirksvertretung Mülheim enthalten. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Fachdienststellen ergab es sich, dass die GRZ geringfügig auf 0,35 erhöht werden musste. Damit werden aber die Dichtewerte nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht überschritten beziehungsweise bleiben sogar mit den Einfamilienhäusern darunter.

Die geringfügige Erhöhung ergab sich aus einer notwendigen Verbreiterung des Straßenquerschnittes und der bauordnungsrechtlichen Beurteilung betreffend die Terrassen, da diese bei der GRZ-Berechnung mit einfließen.

Vorberatungen:

Einleitungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Stadtentwicklungsausschuss	13.06.2013	TOP 10.9	einstimmig verwiesen,
Bezirksvertretung Mülheim	08.07.2013	TOP 10.24	einstimmig mit Zusatz geförderter Wohnungsbau,
Stadtentwicklungsausschuss	12.09.2013	TOP 10.29	einstimmig zugestimmt;

Stellungnahme der Bezirksvertretung Mülheim zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Bezirksvertretung Mülheim	24.03.2014	TOP 10.1.6	beschlossen mit Maßgabe, dass die private Nutzung nicht in den öffentlichen Raum der Kemperbachaue ausgedehnt wird;
---------------------------	------------	------------	--

Vorgabenbeschluss

Stadtentwicklungsausschuss	08.05.2014	TOP 9.1	einstimmig zugestimmt.
----------------------------	------------	---------	------------------------

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Offenlagebegründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Verkleinerter Planbereich (vorhabenbezogener Bebauungsplan) - unmaßstäblich
- 5 Verkleinerter Planbereich (Vorhaben- und Erschließungsplan) - unmaßstäblich