

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über Stellungnahmen, Änderung sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf 69399/03

Arbeitstitel: Bahnstraße in Köln-Rodenkirchen

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	18.06.2015
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	22.06.2015
Rat	23.06.2015

Beschluss:

Der Rat beschließt

- über die zum Bebauungsplan-Entwurf 69399/03 für das Gebiet zwischen der Stadtbahnlinie 16 im Osten, der Friedrich-Ebert-Straße im Süden, der Konrad-Adenauer-Straße im Westen und den Flurstücken 281, 273 und 75 im Norden in Köln-Rodenkirchen —Arbeitstitel: Bahnstraße in Köln-Rodenkirchen— abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlage 5;
- den Bebauungsplan-Entwurf 69399/03 nach § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern;
- den Bebauungsplan 69399/03 mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 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:

Mit Schreiben vom 23.01.2012 hat die Kanzlei Lenz und Johlen im Namen der Grundstückseigentümer Waltner Immobilien GmbH & CO KG, die Waltner Grundstücks- und Beteiligungs-GmbH und die Grundstücksgesellschaft Friedrich-Ebert-Straße für eine circa 4,5 ha große Planfläche im Bereich der Bahnstraße in Köln-Rodenkirchen einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt.

Im März 2013 hat eine Mehrfachbeauftragung für den Planbereich stattgefunden, an dem sieben Planungsbüros teilgenommen haben. In der Jurysitzung am 22.03.2013 wurden die Entwürfe der Büros JSWD Architekten GmbH & Co. KG und kister scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH (KSG), beide aus Köln, zur Überarbeitung ausgewählt. Das von den Büros JSWD und KSG gemeinsam weiterentwickelte städtebauliche Planungskonzept ist die Plangrundlage des Bebauungsplan-Entwurfes.

Neben der bereits vorhandenen Büroflächennutzung mit circa 22 200 m² Bruttogeschossfläche (BGF) sollen zusätzlich circa 800 m² BGF gewerblich genutzter Flächen entstehen. Weiterhin sind circa 300 neue Wohneinheiten (WE) mit circa 38 000 m² BGF geplant. Hiervon sollen circa 230 Einheiten im südlichen Baufeld als Mietwohnungen entstehen. Die circa 70 Wohnungen, die im nördlichen Baufeld entstehen können, sollen als Eigentumswohnungen vermarktet werden. Die geplante dreigruppige Kindertagesstätte soll durch eine neue Zuwegung von der Konrad-Adenauer-Straße aus erschlossen werden.

Zur Umsetzung einer verträglichen Durchmischung von Wohnen und Arbeiten wird der größte Teil des Plangebietes als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und folgende Strukturierung vorgenommen:

Im Norden des Plangebietes liegt das Mischgebiet 1 (MI 1). Hier sind vier Punkthäuser geplant, die in ihrer Geschossigkeit variieren. Die zwei innen liegenden Gebäude sind Hochhäuser mit 14 beziehungsweise 10 Geschossen, die beiden äußeren haben als mehrgeschossige Gebäude sechs bis sieben Geschosse. Durch diese Bebauung soll Rodenkirchen eine städtebauliche Akzentuierung erhalten. Im MI 1 ist eine Mischnutzung vorgesehen, so dass in den unteren zwei Geschossen wohnverträgliches Gewerbe und in den darüber liegenden Geschossen Wohnen geplant ist.

Dieser Bereich wird südlich begrenzt vom Mischgebiet 2 (MI 2), welches der wohnverträglichen gewerblichen (vorhandenen) Büronutzung vorbehalten bleibt und ist.

Das südlich angrenzende Mischgebiet 3 (MI 3) ist in erster Linie dem Wohnen vorbehalten. Im Innenbereich des MI 3 werden die neu geplanten Mietwohnungen in einer als Parkanlage geplanten Grünfläche mit integrierter Wasserfläche sowie einem Abenteuerpfad als Spielplatz arrangiert. Geplant ist so, eine innere grüne Oase für ein privates Wohnumfeld zu schaffen, welche jedoch über fußläufige Verbindungen auch öffentlich zugänglich sein wird. An der Konrad-Adenauer-Straße ist geplant, eine Kindertagesstätte zu installieren, die nicht nur aber in erster Linie den Bedarf im neu entstehenden Quartier abdecken soll. An der Friedrich-Ebert-Straße erhält das Areal durch eine Platzgestaltung einen Eingangsbereich.

Die bestehenden Wohnhäuser entlang der Friedrich-Ebert-Straße werden als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung soll an der Ecksituation Konrad-Adenauer-Straße weiter fortgeführt werden. Darüber hinaus werden die sehr tiefen Grundstücke der Bestandsbebauung im rückwärtigen Bereich nutz- und bebaubar gemacht.

Vorberatung

Beschluss über die Offenlage:

Bezirksvertretung Rodenkirchen	10.11.2014	TOP 9.2.5	einstimmig bei Enthaltung von Herrn Ilg (AfD) zugestimmt
Stadtentwicklungsausschuss	27.11.2014	TOP 10.2	einstimmig beschlossen.

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Darstellung und Bewertung der eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 3 Darstellung und Bewertung der eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB
- 4 Änderung nach § 4a Absatz 3 BauGB
- 5 Darstellung und Bewertung der eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der Offenlage
- 6 Begründung nach § 9 Absatz 8 BauGB
- 7 Textliche Festsetzungen
- 8 Bebauungsplan