

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 74455/03

Arbeitstitel: Arnikaweg in Köln-Merheim

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	05.11.2015
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	26.11.2015
Stadtentwicklungsausschuss	03.12.2015

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 74455/03 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet östlich des Arnikaweges, südlich des Fenchelweges, westlich und nördlich der Bebauung an der Straße Auf dem Eichenbrett und der Ostmerheimer Straße (Gemarkung Langenbrück, Flur 71, Flurstück 5070) —Arbeitstitel: Arnikaweg in Köln-Merheim— nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a 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 Kalk ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative:

Beibehaltung des bestehenden Planungsrechts: Bebauungsplan 74459/07 –Arbeitstitel: Madaustraße in Köln-Merheim–, Festsetzung als Mischgebiet (MI)

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 Vorhabenträgerin Vastbau GmbH, Gronau, hat die bislang unbebaute Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 74459/07 –Arbeitstitel: Madausstraße in Köln-Merheim– (Festsetzung als Mischgebiet [MI] § 6 Baunutzungsverordnung [BauNVO]) vertraglich von der Eigentümerin gesichert und beabsichtigt eine Wohnbebauung anstelle der planungsrechtlich aufgrund der bereits im Mischgebiet überwiegend vorhandenen Wohnbebauung nur noch zulässigen gewerblichen Nutzung.

Die Vastbau GmbH hat mit Schreiben vom 09.09.2014 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) unter Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) bei der Verwaltung beantragt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.03.2015 einen entsprechenden Einleitungsbeschluss gefasst, demnach ist das Bebauungsplanverfahren auf der Basis der Anlage 6 Variante A mit insgesamt 54 Stellplätzen (davon drei Carsharing-Plätzen) durchzuführen.

Auf Wunsch der Bezirksvertretung Kalk wurde am 28.05.2015 eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung auf Grundlage von § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB - eine nicht im Verfahrensablauf vorgesehene Informationsveranstaltung - in der katholischen Grundschule Fußfallstraße durchgeführt (Ergebnisse siehe Anlage 6).

Planungsziel für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung westlich der Straße Auf dem Eichenbrett und nördlich der Ostmerheimer Straße. Vorgesehen ist die Errichtung einer vier- bis fünfgeschossigen Wohnbebauung mit circa 66 Wohneinheiten. Die vorgeschlagene Lösung fügt sich in das städtebauliche Gefüge ein und stellt durch die Schließung des nach Norden offenen Wohnblockes eine sinnvolle Ergänzung dar. Entsprechend der Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungsbaupolitik wird mit dieser Planung ein Nachverdichtungspotenzial in einem integrierten Siedlungsbereich für die Schaffung von neuem Wohnraum genutzt. Das Plange-

biet liegt in erschlossener Lage und verfügt in fußläufiger Nähe über zahlreiche Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel Einzelhandel, eine Kindertagesstätte und öffentlichen Nahverkehr, so dass diese Planung der Leitlinie "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" gerecht wird.

Die notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht werden. Zusätzlich werden oberirdisch drei Carsharing-Stellplätze ausgebaut.

Die Vorhabenträgerin Vastbau GmbH hatte die Grundzustimmung zur Anwendung des "Kooperativen Baulandmodells" (KoopBLM) - Ratsbeschluss vom 17.12.2013 - gegenüber dem Stadtplanungsamt erteilt. Bei der Überprüfung der Kriterien wurde festgestellt, dass das KoopBLM aufgrund der nicht nennenswerten Bodenwertsteigerungen nicht angewendet werden kann. Die Vorhabenträgerin ist allerdings auch unabhängig davon bereit, in dem kleineren, im Blockinnenbereich liegenden, Baukörper circa 13 öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten.

Die geplante Nutzung widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Mischgebiet). Die städtebauliche Ordnung ist aufgrund der Lage und Flächengröße aber nicht betroffen. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

In der Zeit vom 23.06. bis 30.07.2015 wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Eine Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen ist als Anlage 7 beigefügt.

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Bebauungsplan-Entwurf
- 3 Vorhaben- und Erschließungsplan
- 4 Textliche Festsetzungen und Hinweise
- 5 Begründung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch
- 6 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 7 Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch