

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Umstellung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Herler Straße in Köln-Buchheim

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	05.09.2016
Stadtentwicklungsausschuss	15.09.2016

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt

- für das Bebauungsplanverfahren –Arbeitstitel: Herler Straße in Köln-Buchheim– die Umstellung des Verfahrens nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Das Plangebiet in Buchheim wird im Süden begrenzt von der Herler Straße, im Westen von der Gebäudereihe östlich der Deutschordensstraße und der Wuppertaler Straße, im Norden von der Grundstücksgrenze zu den Wohngebäuden Wuppertaler Straße 34 beziehungsweise 48 und im Osten von der Grünfläche entlang der Straße Buchheimer Ring (Gemarkung Mülheim, Flur 2, Flurstücke 1851 - 1854, 1863, 2042, 2844, 2846, 2882, 2885 - 2887, 7635/212 und 207/2). Ziel der Planung ist es, Wohnbebauung und ergänzende soziale Infrastruktur (Kindertageseinrichtung, Spielflächen) festzusetzen;
- die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2 (Abendveranstaltung).

Alternative:

Beibehaltung des bestehenden Planungsrechtes des Bebauungsplanes 71479/03 vom 20.10.1960 und der 1. Änderung aus dem Jahr 1974 mit der Festsetzung eines gemischten Baugebietes mit bis zu neun Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Die Vorhabenträgerin Herler Straße 111 GmbH & Co. KG (eine Projektgesellschaft der WvM Immobilien und Projektentwicklung GmbH), Köln, hat am 07.07.2016 die Umstellung des Verfahrens "Herler Straße" von einem investorenfinanzierten Bebauungsplan (nach § 2 Absatz 1 BauGB) in ein vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Verwaltung beantragt.

Für das circa 1,7 ha große Areal an der Herler Straße wurde bereits am 20.07.2004 ein Aufstellungsbeschluss gefasst mit dem Ziel, eine Wohnbaufläche zu entwickeln. Am 22.11.2007 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese Beteiligung in Form einer Abendveranstaltung erfolgte im Januar 2008, danach ruhte das Bebauungsplan-Verfahren. Im Jahr 2014 lobte eine Investorin für das Areal eine Mehrfachbeauftragung aus, die auch erfolgreich zum Abschluss gebracht werden konnte. Mit einstimmigem Beschluss hat das Preisgericht den Entwurf des Büros 3pass Architekt/innen Stadtplaner/innen Koob Kusch BDA mit dem ersten Rang ausgezeichnet und als Grundlage für den Bebauungsplan empfohlen. Die Investorin ging anschließend in Insolvenz, und die Planungstätigkeiten wurden wiederum eingestellt. Nun hat die vorgenannte Vorhabenträgerin das Areal erworben, und das Planverfahren soll auf der Grundlage des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung fortgeführt werden. Da die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 2008 durchgeführt wurde und dieser Beteiligung ein inzwischen überholtes Planungskonzept zugrunde lag, soll dieser Verfahrensschritt wiederholt werden.

Das 17 170 m² umfassende Plangebiet nördlich der Herler Straße in Köln-Buchheim liegt in Gänze im Blockinnenbereich des Blocks Herler Straße/Deutschordensstraße. Bei dem Plangebiet handelt es sich um zwei Grundstücke, die bisher gewerblich genutzt wurden. Derzeit befinden sich hier eine oberirdische Parkplatzfläche und eine Tiefgarage sowie einige eingeschossige Gewerbehallen, die noch teilweise genutzt werden (mehrere Autohändler beziehungsweise Reparaturwerkstätten). Das Grundstück ist über eine Tordurchfahrt an der Herler Straße sowie über eine Garagenzufahrt an der Deutschordensstraße erschlossen. Die Vorhabenträgerin verfügt über sämtliche Grundstücke im Innenbereich; für die Anbindung an die Herler Straße liegt ein Wegerecht vor.

Ziel der Vorhabenträgerin ist es, den heutigen Blockinnenbereich zu öffnen und dort circa 200 Wohneinheiten zu realisieren. Die Wohnnutzung wird ergänzt durch eine Kindertagesstätte, einen öffentlichen Spielplatz und die erforderlichen Erschließungsanlagen. Es wird ein Wohnungsmix aus Eigentumswohnungen, öffentlich geförderten und gegebenenfalls auch freifinanzierten Mietwohnungen angestrebt. Die unterschiedlichen Wohnungstypologien werden über das Quartier verteilt errichtet.

Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes ist das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung (Anlage 3).

Die notwendigen Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Für die Umsetzung der Planung ist weiterhin die Schaffung von Planungsrecht erforderlich. Das mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschuss vom 20.07.2004 eingeleitete Bebauungsplanverfahren soll auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 71476/02 umgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen nach wie vor; insofern schlägt die Verwaltung den Beibehalt dieser Verfahrensart nach § 13a BauGB vor. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die betroffenen Umweltbelange werden im Planverfahren abgearbeitet.

Die geplante Nutzung widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Mischgebiet). Der Flächennutzungsplan soll entsprechend § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Das "Kooperative Baulandmodell" (KoopBLM) der Stadt Köln - Ratsbeschluss vom 17.12.2013 - findet in diesem Verfahren keine Anwendung, da der Aufstellungsbeschluss bereits 2004 erfolgt ist. Die Vorhabenträgerin hat sich dennoch bereit erklärt, circa 20 % der geplanten Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Abendveranstaltung auf Grundlage von § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB vorgesehen.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich
- 2 Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept
- 3 Entwurf Büros 3pass, Köln