

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61

613 müss ma

Vorlagen-Nummer

**3251/2016**

Freigabedatum 14.10.2016

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept "Kasernenstraße in Köln-Kalk"  
Stellungnahme der Bezirksvertretung Kalk zu den Ergebnissen der frühzeitigen  
Öffentlichkeitsbeteiligung; Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des  
Bebauungsplan-Entwurfes**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	03.11.2016
Stadtentwicklungsausschuss	10.11.2016

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für das Bebauungsplanverfahren "Kasernenstraße in Köln-Kalk" auf der Grundlage des aktuellen städtebaulichen Entwurfes (Anlage 2) einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Absatz 1 Baugesetzbuch) sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 4) zu berücksichtigen.

### Alternative:

Beibehaltung des bestehenden Planungsrechtes § 34 BauGB und weitgehend brachliegender Nutzungen

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

Der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) hat am 28.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kasernenstraße in Köln-Kalk" (Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, § 12 Baugesetzbuch [BauGB]) unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB) beschlossen (0874/2016).

Die freiwillige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Abstimmung mit der Bezirksvertretung Kalk (BV 8) auf Grundlage von § 3 Absatz 1 BauGB im Zeitraum vom 20.06. bis 04.07.2016 mit einer Abendveranstaltung am 20.06.2016 statt.

In der Abendveranstaltung am 20.06.2016 wurden auf Wunsch des Stadtentwicklungsausschusses alle drei bis dahin erarbeiteten städtebaulichen Varianten ("Kamm", "Block" und "Kette") vorgestellt. Die Niederschrift der Veranstaltung ist als Anlage 3 Bestandteil dieser Vorlage. Im Nachgang zu der Abendveranstaltung sind keine schriftlichen Stellungnahmen eingegangen. Im Wesentlichen wurden in der Öffentlichkeitsveranstaltung die Themen Lärmschutz vor den DB-Anlagen und Sicherheit diskutiert.

Ziel der Vorhabenträgerin ist es, die derzeit städtebaulich unbefriedigende Situation im Bereich der Kasernenstraße durch eine Bebauung des Plangebiets zu arrondieren und räumlich aufzuwerten. Nach dem Rückbau der bestehenden eingeschossigen baulichen Anlagen soll auf der Fläche Wohnungsbau für unterschiedliche Zielgruppen sowie eine Kindertagesstätte entstehen. Das aktuelle Nutzungskonzept ermöglicht insgesamt circa 120 Wohneinheiten; davon circa 70 Geschosswohnungen (1- bis 4-Zimmer-Wohnungen) und circa 50 Mikroapartments/möbliertes Wohnen.

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile der drei vorgenannten Varianten zum Beispiel im Hinblick auf die Raumbildung, die Nutzungsanordnung, den Lärm- und Schallschutz, die Umsetzbarkeit, die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, etc. wurde das städtebauliche Konzept "Kette" ausgewählt und für die vorliegende Vorlage weiter konkretisiert (siehe Anlage 5).

Das städtebauliche Konzept "Kette" sieht eine zusammenhängende vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenze (Häuser 1 bis 3), einen vier- bis fünfgeschossigen Baukörper im Südwesten (Haus 4) an der Ecke Kasernenstraße/"Lidl"-Grundstück und einen zwei- bis dreigeschossigen Baukörper im Westen (Haus 5) gegenüber der benachbarten Wohnbebauung vor. Die geschlossene, in drei "Häuser" gegliederte Bebauung im Osten schirmt die Innenbereiche und die westlich angrenzende bestehende Wohnbebauung gegen die Lärmemissionen des Bahngeländes ab. Im Inneren des Plangebiets entstehen geschützte, begrünte Spiel- und Aufenthaltsflächen, die in einen urban gestalteten Quartiersplatz an der Ecke Kasernenstraße/Johann-Classen-Straße münden. Die notwendigen Stellplätze sind überwiegend in der Tiefgarage untergebracht.

Gegenüber dem bei Einleitungsbeschluss bzw. im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gezeigten Konzepts "Kette", haben sich insbesondere folgende Anpassungen ergeben:

Die geplante dreizügige Kindertagesstätte wurde vom Haus 4 in das Haus 5 verlegt; damit ist das Gebäude ausschließlich für diese Nutzung vorgesehen und kann diese optimal bedienen. Der im Haus 4 frei werdende Bereich wird entsprechend für wohnwirtschaftliche Zwecke genutzt. Die damit neu verbundene Lage der Kindertagesstätte am Quartiersplatz verbessert die Erreichbarkeit sowie die Orientierung der Gruppenräume und des zugeordneten Freibereichs. Entsprechend der monofunktionalen Nutzung wird die Geschossigkeit auf zwei bis drei Geschosse reduziert, womit auch die Abstandsflächen zum Nachbarn eingehalten werden. Die Umsetzung einer kleinen gewerblichen Einheit zur Nahversorgung (Kiosk) bleibt am urbanen Quartiersplatz erhalten.

An der Ecke Kasernenstraße/Johann-Classen-Straße ist ein öffentlich zugänglicher Quartiersplatz geplant. An diesen schließt sich nach Osten eine Spielfläche an. Gegenüber der vorherigen Anordnung ist diese besser wahrnehmbar und zusammen mit dem Quartiersplatz mit einer Größe von circa 700 m<sup>2</sup> deutlich großzügiger.

Eine Mitnutzung des nördlichen Abschnittes der Kasernenstraße (Privatstraße) ist nach derzeitigem Stand nicht möglich. Die innere Wegeerschließung des Plangebiets ist daher so angepasst, dass eine unabhängige Erschließung (einschließlich Feuerwehr und Abfallwirtschaftsbetriebe der Stadt Köln) gewährleistet ist.

Gemeinsam mit den Stadtentwässerungsbetrieben der Stadt Köln wird derzeit die Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes des weiterhin betriebsnotwendigen Pumpwerks geprüft, da dieses sehr prominent im Eingangsbereich des Vorhabens liegt. In Prüfung befinden sich die gestalterische Aufwertung sowie eine Überdeckung der Anlage mit extensiver Begrünung.

Die Vorhabenträgerin hat einer Anwendung des kooperativen Baulandmodells grundsätzlich zugestimmt. Eine erste Prüfung der Bodenwerte hat ergeben, dass die Eingangswerte des Grundstückes bei einer Beurteilung der möglichen baulichen Ausnutzung gemäß § 34 BauGB über den ermittelten Ausgangswerten aufgrund der vorliegenden Planung liegen. Die Anwendungsvoraussetzungen für das kooperative Baulandmodell sind demnach nicht gegeben. Die Bodenwertentwicklung wird bei der Konkretisierung der Planung nochmals überprüft.

#### **Vorberatungen:**

##### Einleitungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Bezirksvertretung Kalk (0874/2016)	21.04.2016 ungeändert beschlossen
Stadtentwicklungsausschuss	28.04.2016 ungeändert beschlossen

#### **Anlagen**

- 1 Geltungsbereich
- 2 Städtebauliches Planungskonzept zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Abendveranstaltung Niederschrift
- 4 Faltblatt frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- 5 Überarbeitetes städtebauliches Konzept