

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

**"Sigwinstraße in Köln-Höhenhaus";**

**Anhörung der Bezirksvertretung Mülheim zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung; Beschluss über Vorhabenträgerwechsel; Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	05.12.2016
Stadtentwicklungsausschuss	15.12.2016

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beauftragt die Verwaltung, den Vorhabenträger aufzufordern, für den Bereich "Sigwinstraße in Köln-Höhenhaus" auf der Grundlage des aktuellen städtebaulichen Entwurfes einen Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) auszuarbeiten; die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Absatz 1 Baugesetzbuch) sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 5) zu berücksichtigen;
2. nimmt zur Kenntnis, dass ein Vorhabenträgerwechsel stattgefunden hat; der nunmehrige Vorhabenträger ist Herr Jean-Paul Hohn.

**Alternative:** keine

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

Der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) hat am 25.04.2013 den Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes –Arbeitstitel: Sigwinstraße in Köln-Höhenhaus– gefasst und die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen (4073/2012). Das Verfahren ruhte seit dem Jahr 2014 aufgrund eines Vorhabenträgerwechsels. Der neue Investor führt nun die Planung fort.

Die Abendveranstaltung fand am 20.02.2014 statt. Die Niederschrift ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Schriftliche Stellungnahmen konnten zwischen dem 20.02. und dem 28.02.2014 abgegeben werden. Insgesamt sind sieben schriftliche Stellungnahmen eingegangen, die sich im Wesentlichen mit dem Eingriff in die Natur und Landschaft auseinandersetzten. Des Weiteren wurde die Altlastenthematik angesprochen sowie die Zunahme des Verkehrsaufkommens. Die detaillierten Stellungnahmen und die Stellungnahme der Verwaltung zur Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren sind in Anlage 5 enthalten.

Ziel der Planung ist, die bestehende Wohnbebauung nördlich der Sigwinstraße durch das Einbringen neuer Einfamilienhäuser zu ergänzen. Dabei soll eine grüne Wegeverbindung als bindendes Glied zwischen der nördlichen Grünfläche und der südlich der Sigwinstraße befindlichen Grünfuge erhalten bleiben. Diese Wegeverbindung soll bis an den Hülsenweg im Norden und an die Lindelaufstraße im Westen anschließen. Die Wegeführung ist bereits jetzt planungsrechtlich in dem Bebauungsplan 72499/05 –Arbeitstitel: Hülsenweg in Köln-Höhenhaus– gesichert. Bislang bestand keine Realisierungsmöglichkeit aufgrund der ablehnenden Haltung der Grundstückseigentümer. In einem Durchführungsvertrag wird die Übernahme der Kosten und Lasten für die Wege von dem Investor festgehalten. Anschließend werden diese Flächenanteile an die Stadt übertragen (siehe Anlage 10).

Die Erschließung der geplanten Häuser erfolgt von der Sigwinstraße aus. Die Planung befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L 27 -"Dellbrücker Wald, vorgelagerte Freiräume und verbindende Grünbereiche". Da der Flächennutzungsplan (FNP) eine Nutzung als Grünfläche vorgibt, soll der FNP im Parallelverfahren angepasst werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Hülsenweg" setzt eine Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Der Eingriff in Natur- und Landschaft wird durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen, welche in einem landschaftspflegerischen Begleitplan festgehalten werden.

Die ursprüngliche Planung, welche während der Abendveranstaltung im Jahre 2014 präsentiert wurde, sieht zwölf Einfamilienhäuser vor. Die Garagen wurden an einzelne Hausreihen angebunden. Ein Wendehammer schloss die Planstraße ab.

Der Entwurf wurde weiterentwickelt, indem vier Einfamilienhäuser ergänzt und neu geordnet wurden. Im Gegensatz zu der ursprünglichen Planung sind die Einfamilienhäuser nicht mehr als Eigentums Häuser, sondern als freifinanzierte Häuser zur Miete vorgesehen. Die grüne Wegeverbindung entlang der neuen Bebauung wurde von einer Breite von 20 Metern zu einer Breite von 10 Metern verschmälert. Anstelle von einzelnen Garagen an den Hausreihen wird der Verkehr im vorderen Bereich an der Sigwinstraße durch eine Sammelstellplatzanlage abgefangen, wodurch der rückwärtige Bereich autofrei bleibt. (Der Entwurf orientiert sich an dem "autofreien Entwurf" der Anlage 12 aus dem Aufstellungsbeschluss.)

Die Veränderungen zwischen dem ursprünglichen Entwurf und der neuen Planung werden als gering eingestuft, weshalb auf eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet wird.

Zum Bebauungsplan-Entwurf werden Fachgutachten und Fachplanungen zu folgenden Themen erarbeitet:

#### Fachgutachten

- Solarenergetische Bilanzierung,
- Altlastenuntersuchung,
- Boden- und Bodenluftbelastung,
- Artenschutzprüfung,
- landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

#### **Vorberatungen**

#### Einleitungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Bezirksvertretung Mülheim (4073/2012)	21.01.2013 geändert empfohlen,
Stadtentwicklungsausschuss	13.02.2012 verwiesen in nachfolgende Gremien,
Stadtentwicklungsausschuss	14.03.2013 vertagt,
Stadtentwicklungsausschuss (4073/2012)	25.04.2013 ergänzt beschlossen.

Eine Auflistung der Verfasser der schriftlichen Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Abendveranstaltung wird den Fraktionen mit gesonderter Post zugestellt.

#### **Anlagen**

- 1 Geltungsbereich
- 2 Städtebauliches Planungskonzept 2014
- 3 Flyer der Abendveranstaltung 2014
- 4 Niederschrift Abendveranstaltung 2014
- 5 Stellungnahmen Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- 6 Stellungnahmen Frühzeitige Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 7 Nachweis über Vorhabenträgerwechsel
- 8 Entwicklung der Planung 2014 bis heute
- 9 Städtebauliches Planungskonzept 2016
- 10 Planungskonzept mit Wegebeziehung
- 11 Erläuterung der neuen Planung