

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	26.06.2017
Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2017

### **Bebauungsplan-Entwurf 67419/08**

**Arbeitstitel: Raderthalgürtel (neu) in Köln-Zollstock, 1. Änderung;  
hier: Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des Stadtteiles Zollstock des Stadtbezirkes Rodenkirchen unmittelbar am Raderthalgürtel östlich des Zollstockbades und in Nachbarschaft zum Vorgebirgspark. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 67419/08 –Arbeitstitel: Raderthalgürtel (neu) in Köln-Zollstock, 1. Änderung– wird im Norden von der Wohnbebauung der Fritz-Hecker-Straße, im Osten von der Straße Marienhof, im Süden vom Raderthalgürtel und im Westen vom Leichweg begrenzt. Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes erstreckt sich über die Flurstücke 2410 und 2406 teilweise der Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 53. Das Plangebiet ist circa 11 000 m<sup>2</sup> groß.

Das Änderungsgebiet ist Teil des ehemaligen DuPont-Geländes, eines Produktionsstandortes für Lacke. Nach Aufgabe der industriell-gewerblichen Nutzung wurde dieses Areal mit dem Ziel einer städtebaulichen Neuordnung für eine überwiegend wohnbauliche Nutzung überplant. Nördlich und südlich der Fritz-Hecker-Straße ist in den vergangenen Jahren umfangreicher Wohnungsbau entstanden. Der rechtskräftige Bebauungsplan 67419/08 –Arbeitstitel: Raderthalgürtel (neu) in Köln-Zollstock– aus dem Jahr 2008 setzt entlang des Raderthalgürtels in einer Tiefe von circa 40 m eine gewerbliche Nutzung fest. Bisher konnte keine adäquate gewerbliche Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung realisiert werden - ursprünglich war die Verwirklichung einer sogenannten "Automeile" vorgesehen. Die ursprüngliche städtebauliche Zielstellung, die dem rechtskräftigen Bebauungsplan 67419/08 zugrunde liegt, soll im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung angepasst werden.

Demnach ist es Ziel der Bebauungsplanänderung, eine bis zu fünfgeschossige Wohnbebauung entlang des Raderthalgürtels zu ermöglichen. Zur Aufwertung und Stärkung des Wohnstandortes zwischen Vorgebirgspark und Raderthalgürtel soll zukünftig ein Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert werden. Die Verwirklichung einer Wohnbebauung mit circa 190 Wohneinheiten folgt dem Ziel, innenstadtnahen Wohnraum zu schaffen, um dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Die Gebietsumwandlung von einer gewerblichen Nutzung zu einer Wohnnutzung steht unter dem Vorbehalt, dass ein bestimmter Anteil der Wohnbebauung als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau zu realisieren ist. Die vertragliche Absicherung mit dem Eigentümer zum öffentlich geförderten Wohnungsbau erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag. Es ist vorgesehen, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, 30 % der Wohneinheiten als öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen zudem öffentlich zugängliche Kinderspielflächen in einer Größe von circa 1 140 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes gesichert werden.

## Verfahrensverlauf

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.09.2013 beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 67419/08 gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) einzuleiten.

Um für das Plangebiet sowohl städtebaulich als auch architektonisch angemessene Entwurfsvorschläge zu erhalten, wurde ein städtebaulicher Wettbewerb mit sechs Planungsbüros durchgeführt. Das Preisgericht erkannte am 03.11.2014 dem vom Architekturbüro Lorber+Paul Architekten, Köln, eingereichten Entwurf den 1. Preis zu. Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Entwurfes soll der Bebauungsplan geändert werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.06. bis einschließlich 31.07.2015.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum städtebaulichen Planungskonzept gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte am 16.06.2015 im Schützenheim der Schützengesellschaft Adler 1930, Fritz-Hecker-Straße 98, 50969 Köln. Danach konnten bis einschließlich 24.06.2015 schriftliche Stellungnahmen eingereicht werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind fünf Stellungnahmen eingegangen (siehe Anlage 5).

Im Anschluss konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen beim Stadtplanungsamt unterrichten und sich in der Zeit vom 25.06. bis einschließlich 08.07.2015 erneut zur Planung äußern. Im genannten Zeitraum der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 13 a Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch sind keine Stellungnahme eingegangen.

Nach Erstellung der Unterlagen unter Berücksichtigung von Fachplanungen erfolgte anschließend in der Zeit vom 15.07. bis 17.08.2016 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB des Bebauungsplan-Entwurfes mit gestalterischen Festsetzungen wird im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung erfolgt ab Ende Juni 2017.

## **Anlagen**

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 2 Begründung nach § 3 Absatz 2 BauGB
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Ausschnitt Bebauungsplan-Entwurf
- 5 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit