

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

613 Tuch Az

Vorlagen-Nummer

2408/2017

Freigabedatum

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 70451/03 - Einleitungsbeschluss- ;
Arbeitstitel: MHD Gelände in Köln-Kalk**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	07.09.2017
Stadtentwicklungsausschuss	21.09.2017

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 70451/03 für das Gebiet östlich der Bahntrasse Köln-Siegburg, südlich der Kalker Hauptstraße und westlich und östlich der Grünebergstraße (Gemarkung Kalk, Flur 23, Flurstücke 106, 105, 107, 108, 39, 38, 84, 37, 67) —Arbeitstitel: MHD-Gelände in Köln-Kalk— nach § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten;
2. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1 (Aushang).

Alternative: keine

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:

Der Bebauungsplan Nr. 70451/03 (Vorhaben- und Erschließungsplan, VEP) umfasst den Bereich zwischen der Bahntrasse Köln-Siegburg im Westen und Süden, der Kalker Hauptstraße im Norden und der Bebauung westlich der Trimbornstraße im Osten. Er wurde am 18.08.2003 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete und Allgemeines Wohngebiet (MI § 6 BauNVO und WA § 4 BauNVO), die IV-VIII-geschossig bebaubar sind und öffentlichen Verkehrsflächen fest.

Teilaufhebungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst den westlichen und nördlichen Teil des oben beschriebenen Plangebiets (westlich und nördlich der Grünebergstraße, vgl. Anlage 1). Der Teilaufhebungsbereich umfasst folgende Flurstücke (alle Gemarkung Kalk; Flur 23):

106, 105, 107, 108, 39, 38, 84, 37, 67.

Der Teilaufhebungsbereich ist im Flächennutzungsplan Mischgebiet (MI) dargestellt.

Die derzeit zulässige Bebauung wurde in dem Teilaufhebungsbereich nicht realisiert. Hier befindet sich aktuell noch eine Bürobebauung aus den 1950er Jahren, welche grundsätzlich von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweicht, Stellplätze und Zwischennutzungen (Autohandel).

Die nähere Umgebung des Bezirkszentrums Kalk ist durch großflächigen Einzelhandel, das Kölner Polizeipräsidium (mit bis zu IX-Geschossen) und die weitgehend viergeschossige Blockrandbebauung entlang der Kalker Hauptstraße mit einem hohen Wohnanteil geprägt.

Grund der Teilaufhebung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung der Mischgebiete wurde vom Vorhabenträger nicht realisiert. Der bisherige Vorhabenträger hat 2016 die noch nicht umgesetzten Bereiche im Zuge der Verlagerung seiner Hauptverwaltung ins Deutzer Feld an eine Wohnungsbaugesellschaft veräußert.

Die neue Eigentümerin hat Anfang 2017 ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren mit dem Schwerpunkt Wohnungsbau unter Berücksichtigung des grundsätzlichen Maßes der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan durchgeführt.

Der von der Jury empfohlene Entwurf von Jäck Molina Architekten, Köln (vgl. Anlage 4), sieht insgesamt circa 260 Wohneinheiten (inklusive circa 70 Studentenwohnungen, Wohngruppen) überwiegend im geförderten Wohnungsbau in bis zu VI-geschossigen Gebäuden, eine viergruppige Kindertagesstätte und eine Jugendeinrichtung vor. Aufgrund der Lage im Bezirkszentrum mit optimaler ÖPNV-Anbindung werden eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze um 45 Prozent, die Einrichtung von Car-Sharing-Stellplätzen und ein hoher Anteil von Fahrradstellabstellplätzen vorgesehen. Der Städtebau und die Freiraumplanung (wbp Landschaftsarchitekten, Essen) sehen eine differenzierte Gliederung in öffentliche und private Aussenräume mit vielfältigem Spielangebot und Wegeverbindungen auch zur S-Bahnhaltestelle Trimbornstraße vor.

Die Erschließung ist über den bereits ausgebauten Teil der Grünebergstraße als öffentliche Verkehrsfläche gesichert, auf einen weiteren Ausbau des westlichen Teils soll dem städtebaulichen Konzept entsprechend zugunsten einer überwiegend autofreien Erschließung verzichtet werden.

Verfahren

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70451/03 erfolgt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB im Verfahren nach § 2 BauGB, wie es auch für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen zur Anwendung kommt, einschließlich einer Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichts. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 soll im Rahmen eines Aushangs (Modell 1) erfolgen.

Weitere Erläuterungen siehe Begründung (Anlage 3)

Umsetzung

Die geplante Bebauung wird durch die GAG Immobilien AG in Abstimmung mit der Stadt Köln in zeitlicher Parallelität zu dem Teilaufhebungsverfahren auf Grundlage der Ergebnisse des Qualifizierungsverfahrens ausgearbeitet.

Anlagen 4