

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	07.09.2017
Stadtentwicklungsausschuss	21.09.2017

**Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Nr. 70447/04
Arbeitstitel: Robertstraße in Köln-Kalk**

Anlass und Ziel

Das Plangebiet ist eine zentral im Stadtteil Kalk gelegene Brachfläche. Dieses Gelände war durch den Metallgroßhandelsbetrieb Huwald-Hammacher genutzt und steht seit der Aufgabe dieser Nutzung leer. Im Wohnungsbauprogramm der Stadt Köln aus dem Jahr 2008 (Wohnungsbauprogramm 2015, Ratsbeschluss vom 29.01.2008) ist das Grundstück als Potenzialfläche für den Geschosswohnungsbau mit ca. 200 WE aufgeführt.

Die GAG Immobilien AG hat das Grundstück von der Stadt Köln erworben und beabsichtigt eine Wohnbebauung, vorwiegend mit öffentlich geförderte Mietwohnungen, eine sechsprüppige Kindertageseinrichtung und ergänzende Nutzungen zu realisieren.

Die geplante Wohnnutzung fügt sich in das bestehende Nutzungsspektrum des vorwiegend wohnge nutzten Quartiers zwischen der Trimbornstraße und der Rolshover Straße ein. Die zentrale Lage des Grundstücks mit einer ausgezeichneten Anbindung an den ÖPNV spricht für die Entwicklung einer verdichteten Wohnbebauung.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine vorwiegend geschlossene Blockrandbebauung vor, die den bestehenden gründerzeitlich geprägten Baublock zwischen der Robertstraße und der Rolshover Straße bis zur Dillenburger Straße fortsetzt und schließt. Er reagiert damit auch auf die Lärmbelastung und schafft einen großzügigen, ruhigen und geschützten Innenbereich.

Die Bebauung ist an der Rolshover Straße, dem Maßstab der gegenüber liegenden Bebauung entsprechend, sechsgeschossig und an der Dillenburger Straße fünfgeschossig.

An der Robertstraße/ Ecke Dillenburger Straße springt die Blockrandbebauung zurück und bildet so einen Quartiersplatz aus, der aufgrund des bestehenden Bedarfs einen öffentlichen Spielplatz aufnimmt.

An der Robertstraße nimmt die Bebauung die vorhandene Traufkante und -höhe sowie die Firsthöhe des denkmalgeschützten Bestandes auf und entspricht damit den Belangen des Denkmalschutzes.

An der Rolshover Straße werden im Erdgeschoss teilweise kleine Gewerbeeinheiten vorgesehen, in den Obergeschossen sind Wohnungen geplant. Dies entspricht der vorhandenen Nutzungsstruktur der Rolshover Straße in diesem Bereich.

Auf der Nordseite des Quartiersplatzes wird im EG und 1. OG eine sechsheftige Kindertagesstätte geplant.

Im Einzelnen ist folgender Nutzungs-/ Wohnungsmix vorgesehen:

- ca. 180 Wohnungen, davon mehr als 65% öffentlich gefördert
- ca. 60 Wohnplätze für Studierende
- eine Wohngruppe
- eine sechsheftige Kindertagesstätte
- kleine Gewerbeeinheiten (max. ca. 500 m²)
- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Kinderspielplatz (ca. 1.200 m²)

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt ist an der Dillenburgstraße in der Nähe des Knotens Rolshover Straße vorgesehen. Dadurch wird einerseits eine aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht umsetzbare Zufahrtslösung an der Rolshover Straße vermieden. Andererseits wird der Quell- und Zielverkehr dennoch so weit wie möglich aus dem Wohngebiet ferngehalten. Die Kindertagesstätte erhält einen Bring- und Abholbereich mit einer entsprechend beschilderten Haltezone an der Robertstraße.

Die Blockinnenbereiche werden begrünt. Sie nehmen die Freiflächen der Kindertagesstätte, die notwendigen privaten Spielplatzflächen, Mietergärten und Gemeinschaftsflächen für die Mieterschaft auf.

Verfahrensablauf und Vorberatungen

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 15.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Geländes beschlossen.

Für das Plangebiet wurde zunächst eine städtebauliche Machbarkeitsuntersuchung erstellt, die aus einer Bestandsanalyse und einem Testentwurf bestand.

Auf dieser Grundlage erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in Form einer Abendveranstaltung am 26.08.2015, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Nachfolgend wurde ein qualifizierendes Verfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung von sechs Architekturbüros durchgeführt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen sind in die Aufgabenstellung für die Mehrfachbeauftragung eingeflossen. Die Bezirksvertretung Kalk hat der Aufgabenstellung in ihrer Sitzung am 29.10.2015 zugestimmt.

Die GAG Immobilien AG hat im April 2016 den Antrag auf Umstellung des Verfahrens in die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB gestellt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat diesem Antrag in seiner Sitzung am 23.06.2016 zugestimmt und zugleich den Vorgabenbeschluss für die Erarbeitung des Planentwurfs gefasst.

In der Zeit vom 23.01. bis 27.02.2017 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

Es ist beabsichtigt, den nächsten Verfahrensschritt mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 Absatz 2 BauGB nach den Sommerferien 2017 durchzuführen.

Anlagen

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Verkleinerter Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf
- Anlage 3 Verkleinerter Vorhaben- und Erschließungsplan-Entwurf
- Anlage 4 Textliche Festsetzungen
- Anlage 5 Begründung zur Offenlage