

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung;
Arbeitstitel: Bebauungsplanänderung Nummer 67420/07 – Nördlich Mannsfelder Straße**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	09.11.2017
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	13.11.2017

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB einen Bebauungsplan für das Gebiet nördlich der Mannsfelder Straße, westlich des Mischgebietes Raderberger Straße, südlich des Wohn- und Mischgebietes der Marktstraße und östlich des Vorgebirgsparks—Arbeitstitel: Bebauungsplanänderung Nummer 67420/07 - Nördlich Mannsfelder Straße — aufzustellen mit dem Ziel, eine neue, moderne Wohnbebauung in einer genossenschaftlichen Siedlung mit 86 Wohneinheiten festzusetzen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept —Arbeitstitel: Bebauungsplanänderung Nummer 67420/07 - Nördlich Mannsfelder Straße— zur Kenntnis;
3. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (Abendveranstaltung);
4. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Rodenkirchen ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Raderberg des Stadtbezirks Köln-Rodenkirchen. Es gehört zur Genossenschaftssiedlung in der Mannsfelder Straße und umfasst eine Fläche von circa 8.500 qm.

Als Eigentümerin des Grundstückes beabsichtigt die gemeinnützige Baugenossenschaft "Grundstein" eG mit Sitz in Köln, ihren Wohnungsbestand zu ertüchtigen und durch zeitgemäßen Wohnungsbau zu ersetzen. Dies betrifft hierbei die Häuser Nr. 52-88 in der Mannsfelder Straße.

Im Vorfeld ließ die Baugenossenschaft die Möglichkeit zur Sanierung und Modernisierung der Siedlung im bewohnten Zustand prüfen. Die Untersuchung der Wohnungen ergab jedoch, dass aufgrund großer altersbedingter Baumängel sowie eine den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr zeitgemäße Gebäudeausstattung eine Sanierung aus wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll ist.

Ziel des vorliegenden Planverfahrens ist es nunmehr, das Grundstück besser zu nutzen. Die neue Siedlung soll als "Allgemeines Wohngebiet" für eine viergeschossige, geschlossene Bebauung festgesetzt werden. Neben der geplanten Wohnnutzung sind auch ein Café oder ein Bewohnertreff vorgesehen. Zudem soll im nicht überbaubaren Grundstücksbereich eine öffentlich zugängliche, circa 500 qm große Fläche für Kinderspiel gebaut werden.

Die geplanten Wohngebäude bieten einen bedarfsgerechten Wohnungsmix mit unterschiedlichen Grundrissgrößen. Neben zeitgemäßen Klein- und Seniorenwohnungen sollen in großem Umfang auch familien- und kinderfreundliche Wohnungen bis hin zu 5-Zimmer Wohnungen sowie Studentenappartements realisiert werden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße wird sich im Vergleich zum Bestand vergrößern. Insgesamt können so circa 86 neue Wohnungen entstehen. Das sind circa 8 Wohneinheiten (WE) mehr als im aktuellen Bestand mit 78 WE.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 67420/07 aus dem Jahr 1998 setzt für das Gebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) für eine straßenbegleitende, überbaubare Grundstücksfläche mit einer maximalen Gebäudehöhe von drei Vollgeschossen fest. Da die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes dem aktuellen Vorhaben nicht entsprechen, soll mit diesem Verfahren neues Planungsrecht geschaffen werden, auf dessen Grundlage das geplante Bauvorhaben genehmigt werden kann. Der neue Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Vorfeld wurde im Jahr 2015 durch die Baugenossenschaft "Grundstein" eG in Abstimmung mit der Stadt ein nicht offener städtebaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit neun Planungsbürogemeinschaften durchgeführt. Als Siegerentwurf ging das durch das Architekturbüro "Baufrösche", Kassel sowie das Landschaftsbüro `Gnüchtel Triebwetter`, Kassel, erarbeitete Konzept hervor. Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Entwurfs soll der Bebauungsplan geändert werden.

Das durch den Rat am 17.12.2013 beschlossene Kooperative Baulandmodell (Koop BLM) und die am 04.04.2017 (Bekanntmachung am 10.05.2017) beschlossene Fortschreibung des Koop BLMs findet aufgrund der Geringfügigkeit des Vorhabens (weniger als 20 neue Wohneinheiten bzw. weniger als 1.800 qm neue BGF) keine Anwendung. Der Planbegünstigte hat sich jedoch bereit erklärt, circa 30 % der neuen Wohnungen als öffentlich geförderten Wohnungsbau umzusetzen, sowie einen circa 500 qm großen und öffentlich zugänglichen Spielplatz zu realisieren.

Anlagen 3