

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Olpener Straße 250 bis 252 in Köln-Höhenberg

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	01.02.2018
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	08.03.2018
Stadtentwicklungsausschuss	15.03.2018

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet südlich der Olpener Straße Haus Nr. 250 - 252, Blockinnenbereich zwischen Schleuterstraße im Osten und Adalbertstraße im Westen (Gemarkung Vingst, Flur 30 Flurstücke 374, 1751, 1750) in Köln-Höhenberg —Arbeitstitel: Olpener Straße 250 bis 252 in Köln-Höhenberg— einzuleiten mit dem Ziel, Wohnbebauung und ergänzende soziale Infrastruktur (Kindertageseinrichtung, Spielflächen) festzusetzen;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung 8 (Kalk) ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative:

Beibehaltung des bestehenden Planungsrechtes § 34 BauGB und gewerbliche Zwischennutzungen

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Die Vorhabenträgerin RheinmaX GmbH & Co KG, Bonn, hat am 13.12.2017 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) unter Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) bei der Verwaltung beantragt.

Das Plangebiet in Köln-Höhenberg grenzt im Norden an die Olpener Straße, im Osten an die Flurstücke der Bestandsbebauung entlang der Frankfurter Straße und der Schleuterstraße, im Süden an eine Kleingartenanlage und im Westen an das Flurstück 1465 (unbebaute, bewaldete Grünfläche) an der Adalbertstraße. Es umfasst die Olpener Straße 250 und 252 mit den Flurstücken 374, 1750 und 1751, Flur 30, Gemarkung Vingst und hat eine Größe von circa 8.733 m².

Ziel der Planung ist es, auf den Grundstücken südlich der Olpener Straße Wohnbebauung in einem bislang überwiegend gewerblich genutzten Blockinnenbereich (Nachverdichtung) zu entwickeln.

Die Wohnungsnachfrage in Köln-Höhenberg ist, wie in den meisten anderen Stadtteilen Kölns, sehr hoch. Das Vorhaben trägt damit zur Verbesserung der derzeitigen Wohnsituation bei. Es entspricht auch der städtischen Zielsetzung, Grundstücke nach Aufgabe der bisherigen Nutzung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden qualifiziert zu verdichten.

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Wohnnutzung zu schaffen, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualität wird die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Verwaltung ein Qualifizierungsverfahren (Mehrfachbeauftragung) durchführen. Die frühzeitige Beteiligung der Dienststellen, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat neben ökologischen Anforderungen (z.B. Dachbegrünung) und zu untersuchenden relevanten Umweltbelangen den Bedarf einer mindestens 3-gruppigen Kindertageseinrichtung, öffentliche Spielplatzflächen von circa 700m² und ein Jugendangebot ergeben. Die Umsetzungsmöglichkeiten im Plangebiet werden im Rahmen der Vorbereitung des Qualifizierungsverfahrens geprüft und entsprechende Vorgaben in die Auslobung aufgenommen.

Geplant ist die Entwicklung einer nach Südwesten orientierten Wohnnutzung im Geschosswohnbau (Zeilen, Stadthäuser). Es sollen mehrere Gebäudekörper mit insgesamt circa 10.575 m² Bruttogeschossfläche entstehen. Unter Zugrundelegung von einem gemittelten Wert von circa 8.000 m² Wohnfläche sowie einer mittleren Wohnungsgröße von circa 65 m² ergibt sich eine Wohnungsanzahl von ungefähr 120 Wohneinheiten.

Die notwendigen Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Für die Umsetzung der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich. Da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren vorliegen, schlägt die Verwaltung ein Verfahren nach § 13a BauGB vor. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die betroffenen Umweltbelange werden im Planverfahren abgearbeitet.

Die geplante Nutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche)

Das Vorhaben berücksichtigt die Vorgaben des "Kooperativen Baulandmodells" (KoopBLM) der Stadt Köln zu dessen Anwendung die Vorhabenträgerin ihre Zustimmung (Anwendungszustimmung) gegenüber dem Stadtplanungsamt erteilt hat.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist auf Grundlage von § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vorgesehen (Information im Stadtplanungsamt).

3 Anlagen