

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	25.01.2018
Stadtentwicklungsausschuss	01.02.2018

**Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Nr. 71455/01  
Arbeitstitel: Kasernenstraße in Köln-Kalk**

### Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im am östlichen Rand des Stadtteil Kalks. Es umfasst die zum großen Teil brachliegenden Flächen der Deutschen Bahn Netz AG zwischen der Kasernenstraße und den Gleisanlagen des Güterbahnhofs Köln-Kalk.

Die Vorhabenträgerin plant für das ehemalige Bahnareal westlich des Güterbahnhofs und nördlich der Kalker Hauptstraße in Köln-Kalk, eine Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungen, eine Kindertagesstätte sowie einen untergeordneten Gewerbeanteil zu realisieren. Dazu soll die derzeit städtebaulich unbefriedigende Situation im Bereich der Kasernenstraße durch eine Bebauung des Plangebiets arrondiert und räumlich neu gefasst werden. Auf dem Areal soll ein vielfältiges, kompaktes, städtisches Wohnquartier mit circa 140 Wohneinheiten für unterschiedliche Zielgruppen entwickelt werden. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt erfolgt über die Kalker Hauptstraße.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zu den Versorgungsinfrastrukturen an der Kalker Hauptstraße und an der Olpener Straße, wegen seiner sehr guten Anbindung an den ÖPNV und angesichts der zunehmenden Bedeutung des Stadtteils als Wohnstandort für eine gemischte, innerstädtische Wohnbebauung prädestiniert. Mit der Planung wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs im Kölner Stadtgebiet geleistet. Insbesondere die Mobilisierung der Flächen für den Geschosswohnungsbau und die kleinteilige Innenentwicklung entsprechen den Zielen des "Stadtentwicklungskonzept Wohnen" (Stadtentwicklung Köln - Stadtentwicklungskonzept Wohnen - Ausgangslage | Ziele und Leitlinien | Handlungsprogramm, Stadt Köln, 2014).

Die Vorhabenträgerin hat der Anwendung des Kooperativen Baulandmodells (KoopBLM, Fassung 2014) mit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens grundsätzlich zugestimmt. Zur Ermittlung der Anwendungsvoraussetzungen wurden die Bodenwerte im Zuge der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und auf Grundlage des aktuellen städtebaulichen Konzeptes vor der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs erneut überprüft. Unter Berücksichtigung der Bedingungen des KoopBLM kommt es aufgrund der bestehenden Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB zu keiner Bodenwertsteigerung als Ergebnis des Planverfahrens, welche die Anwendungsvoraussetzungen des KoopBLM erfüllt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind daher nicht gegeben.

Der Vorhabenträger hat sich in Abstimmung mit der Verwaltung zum Bau einer vierzügigen Kindertagesstätte verpflichtet. Das Vorhaben leistet damit einen über den ursächlichen Bedarf hinaus gehenden Beitrag zur sozialen Infrastruktur im Stadtteil.

## **Verfahrensablauf und Vorberatungen**

Am 28.04.2016 hat der Stadtentwicklungsausschuss den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 71455/01 –Arbeitstitel "Kasernenstraße in Köln-Kalk"– gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 20.06. bis 04.07.2016 statt. In der Abendveranstaltung am 20.06.2016 im Bürgeramt Kalk wurden drei städtebauliche Varianten vorgestellt. Im Wesentlichen wurden in der Öffentlichkeitsveranstaltung die Themen Lärmschutz vor den DB-Anlagen und Sicherheit diskutiert. Im Nachgang zu der Abendveranstaltung sind keine schriftlichen Stellungnahmen eingegangen.

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 10.11.2016 den Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs gefasst.

Im Zeitraum vom 04.04. bis 05.05.2017 fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB statt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird vom 18.01. bis 19.02.2018 durchgeführt.

### **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

**Gez. Blome i.V. für Dez. VI**