

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept Damiansweg in Köln-Volkhoven/Weiler
Anhörung der Bezirksvertretung 6 (Chorweiler) zu den Ergebnissen der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des
Bebauungsplan-Entwurfes**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	13.09.2018
Stadtentwicklungsausschuss	20.09.2018

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes gemäß Anlage 2 einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 4) zu berücksichtigen;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung 6 (Chorweiler) ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Die GAG Immobilien AG mit Sitz in Köln, Josef-Lammerting-Allee 20 – 22, beabsichtigt gemeinsam mit der Dornieden Gruppe bestehend aus der Vista Reihenhäuser GmbH & Co. KG und der Dornieden Generalbau GmbH mit Sitz in Mönchengladbach, Karstraße 70, ein Neubaugebiet mit circa 400 Wohneinheiten zu realisieren. Hierzu wurde durch die Investorinnen in Abstimmung mit der Stadt Köln eine Mehrfachbeauftragung mit sechs Planungsgemeinschaften aus Architekten/ Stadtplanern und Landschaftsarchitekten durchgeführt. Als Siegerentwurf ging der durch die Büros Molestina (Architektur) und FSWLA (Landschaftsarchitektur) erarbeitete städtebauliche Entwurf hervor.

Das Plangebiet befindet sich in Köln-Volkhoven/Weiler und liegt südlich der landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 1266, Flur 46, Gemarkung Worringen), westlich der Mercatorstraße, nördlich der Merianstraße sowie östlich des Damiansweges. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Ziel der Planung ist die Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen. Das städtebauliche Konzept sieht eine Zweiteilung des Gebietes vor. Im südlichen Abschnitt ist eine drei- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhausbebauung (rund 260 Wohneinheiten) vorgesehen, im nördlichen Abschnitt entsteht eine Einfamilienhausbebauung mit zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern (rund 130 Häuser). Nördlich der Einfamilienhausbebauung soll das Plangebiet durch eine Ortsrandeingrünung abgeschlossen werden.

Durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht entsprechend der Vorgaben aus der Mehrfachbeauftragung eine Zweiteilung des Gebietes vor. Im südlichen Teil ist eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen, im nördlichen Abschnitt entsteht eine Einfamilienhausbebauung mit unterschiedlichen Haustypen. Der Anteil an der Bruttogrundfläche liegt für beide Abschnitte bei rund 50 %, wobei rund 260 Wohneinheiten in den Geschosswohnungsbauten und 130 Einfamilienhäuser entstehen sollen. Im Norden wird das Gebiet durch einen Grünstreifen als Ortsrandeingrünung gefasst. Eine begrünte Freiraumachse durchläuft das Gebiet in nord-südlicher Richtung. Eine viergruppige Kita ist am Damiansweg unmittelbar gegenüber dem Georgshof vorgesehen.

In Bezug auf die städtebauliche Struktur werden die hofartigen Anordnungen der Wohngebäude westlich des Plangebietes aufgegriffen. Die Errichtung der Mehrfamilienhäuser erfolgt zumeist in dreiseitig geschlossenen drei- bis fünfgeschossigen Blöcken, die aus mehreren 3- bzw. 4-Spännern gebildet werden. Diese bilden Richtung Süden einen klaren Abschluss des Baugebietes und eine Abschirmung gegen die von der Merianstraße ausgehende Lärmeinwirkung. Die offene Seite der Blöcke ist jeweils zum Endpunkt der zentralen Freiraumachse ausgerichtet.

Die Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern werden zu Hofstrukturen zusammengefasst, von denen jeweils eine Seite an die Freiraumachse grenzt. Als städtebauliche Besonderheit entstehen auf diese Weise verkehrsfreie grüne Räume mit Hauseingängen.

Als prägendes städtebauliches Element verbindet und erschließt die zentrale Freiraumachse die einzelnen Wohnblöcke und -höfe und schafft eine abwechslungsreiche Spiel- und Freizeitlandschaft mit Spielangeboten für unterschiedliche Generationen. Mit Ausnahme einer notwendigen Querung für die Zufahrt in das Plangebiet wird die Freiraumachse vollständig vom Pkw-Verkehr freigehalten.

Die Innenhöfe der Geschosswohnungsbauten werden durch erdgeschossbezogene Mietergärten und Kleinkinderspielflächen gestaltet. Die zu Hofstrukturen zusammengefassten Einfamilienhäuser haben in der Mitte einen Gemeinschaftsplatz mit schmalen Erschließungswegen entlang der Hausgärten.

Die Andienung der im östlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Gebäude erfolgt zum Teil direkt über den Damiansweg. Vom Damiansweg aus sind zwei Hauptzufahrten in das Plangebiet vorgesehen. Im östlichen Teil ist eine parallel zur Mercatorstraße verlaufende Erschließungsstraße geplant, an deren östlicher Seite jeweils im Wechsel Garagen, Carports, Müllauffstellflächen und kleinere Grünflächen platziert werden sollen. Den südlichen Abschluss dieser Straße bildet ein Wendekreis. Diese verkehrlichen Anlagen sollen als verkehrsberuhigte, öffentliche Mischverkehrsflächen ausgebildet werden.

Hinzu kommen mehrere vom Damiansweg sowie der östlichen Erschließungsstraße ausgehende kurze private Stichstraßen. Alle Erschließungsflächen stehen uneingeschränkt für Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung. Zusätzlich ermöglicht die zentrale Freiraumachse die Durchwegung für den nicht motorisierten Verkehr. Für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge werden weitere Querungsmöglichkeiten innerhalb der Freiraumachse geschaffen, um die notwendige Größe der Wendeanlage reduzieren zu können.

Für den Geschosswohnungsbau ist eine gemeinsame Tiefgarage geplant, die über eine zentrale Zufahrt erschlossen wird und auf kurzem Weg an den Damiansweg angebunden ist. Für die Doppel- und Reihenhausbauung werden Stellplätze jeweils auf dem Grundstück oder in kurzer Entfernung angeordnet. Öffentliche Parkplätze werden im Straßenraum geschaffen.

Gemäß den Vorgaben aus dem Kooperativen Baulandmodell werden 30 % der Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Der geförderte Wohnungsbau wird in den Mehrfamilienhäusern realisiert.

Verfahrensablauf

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes –Arbeitstitel: Damiansweg in Köln - Volkhoven/Weiler– beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB hat in der Zeit vom 22.08. bis 25.09.2017 (Anlage 3) stattgefunden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Abendveranstaltung am 14.03.2018. Die Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist als Anlage 5 beigefügt. Schriftliche Stellungnahmen konnten bis zum 23.03.2018 eingereicht werden. Es sind 22 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.03.2018 bis zum 23.03.2018 sowie eine weitere Stellungnahme nach dem 23.03.2018 eingegangen.

In der Anlage 4 erfolgt die Darstellung und Bewertung der zum städtebaulichen Planungskonzept – Arbeitstitel: Damiansweg in Köln - Volkhoven/Weiler– eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Verwaltungsvorschlag

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes (Anlage 2) einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten und dabei die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 4) zu berücksichtigen.

Anlagen

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Städtebauliches Planungskonzept
- Anlage 3 Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB
- Anlage 4 Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB
- Anlage 5 Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung