

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Ossendorfer Weg/Mühlenweg in Köln-Bickendorf

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	28.01.2019
Stadtentwicklungsausschuss	07.02.2019

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 zwischen Ossendorfer Weg, Mühlenweg und Mathias-Brüggen-Straße (Flurstücke 196, 197, 1899, 1900 und Teilflächen des Flurstücks 2121, Flur 80, Gemarkung Müngersdorf) — Arbeitstitel: Ossendorfer Weg/Mühlenweg in Köln-Bickendorf— einzuleiten mit dem Ziel, Wohnen und zwei Kindertagesstätten festzusetzen;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld) ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative: keine Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Mit Schreiben vom 21.09.2018 hat die GAG Immobilien AG bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel, im Bereich zwischen Ossendorfer Weg, Mühlenweg und Mathias-Brüggen-Straße in Köln-Bickendorf den vorhandenen Wohnungsbestand zu erneuern. Geplant sind der Neubau von Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 190 Wohneinheiten mit einem Mix von ca. 80 bis 85 % öffentlich geförderten Mietwohnungen und ca. 15 bis 20 % freifinanzierten Mietwohnungen sowie die Errichtung von zwei Kindertagesstätten.

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

Das Verfahren soll in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Das Projekt trägt zur Schaffung von in der wachsenden Großstadt Köln dringend benötigtem, zeitgemäßem Wohnungsbau bei.

Um eine möglichst hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu erlangen, wurde von Oktober 2018 bis Dezember 2018 durch die GAG Immobilien AG eine Mehrfachbeauftragung mit sieben Büros durchgeführt. Die abschließende Jurysitzung hat am 12.12.2018 stattgefunden. In die Jury waren Vertreterinnen und Vertreter von Verwaltung, Politik, GAG sowie externe Architekten einbezogen.

Folgende Parameter sind in die Auslobung für die Mehrfachbeauftragung eingeflossen:

- Geschosswohnungsbau mindestens III, maximal V Vollgeschosse (zuzüglich eines weiteren Nicht-Vollgeschosses, dessen Fläche max. 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses betragen darf),
- Ausnutzung der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2,
- Errichtung von zwei Kindertagesstätten (3- und 5-gruppig),
- Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage, oberirdische Stellplätze sind für Besucher und Kindertagesstätte vorzusehen,
- Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über den Ossendorfer Weg, das Innere des Plangebiets soll autofrei gehalten werden, keine Zufahrt über die Mathias-Brüggen-Straße,
- Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs der Kindertagesstätten über den Ossendorfer Weg, eine direkte Erschließung der Kindertagesstätten über die Mathias-Brüggen-Straße wird aufgrund des vorhandenen hohen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen,
- Berücksichtigung eines öffentlich zugänglichen, vernetzenden Grünzugs, der das Plangebiet in West-Ost-Richtung durchquert und die angrenzenden Grünräume (Grünfläche Erlenweg/Sandweg und Parkfläche Mühlenweg) miteinander verbindet. Der vorhandene Baumbestand soll im Planungskonzept nach Möglichkeit berücksichtigt werden.
- Entlang des Mühlenwegs und entlang der Mathias-Brüggen-Straße sind in Teilbereichen abschirmende Gebäuderiegel mit sogenannten Lärmschutzgrundrissen zu planen aufgrund des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes und des westlich gelegenen Bolz- und Basketballfeldes.

Der Beitrag des Architekturbüros Lorber Paul Architekten GmbH (in Zusammenarbeit mit scape Landschaftsarchitekten GmbH) wurde von der Jury aus den sieben erarbeiteten und von den Teilnehmern vorgestellten Entwürfen für die weitere Planung ausgewählt und soll nun die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sein.

Folgende Empfehlungen zur Überarbeitung wurden von der Jury benannt:

- Justierung des „Knicks“ am Mühlenweg, ohne diesen gänzlich wegzunehmen
- Überarbeitung des Freiraums im Hinblick auf notwendige Kita- und Kinderspielflächen
- Vorhandenen Baumbestand nach Möglichkeit einbeziehen
- Durchgesteckte Treppenhäuser, wo diese sinnvoll und möglich sind, um eine gute Zugänglichkeit der Bewohnerinnen und Bewohner in den Innenhof zu gewährleisten

Der ausgewählte Entwurf weist eine GFZ von 1,43 auf, welche aber als städtebaulich verträglich angesehen wird.

Für den Knotenpunkt Mathias-Brüggen-Straße/Mühlenweg ist die Gestaltung eines Kreisverkehrs vorgesehen; ebenso soll der Mühlenweg ausgebaut werden. Die Planungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Für das Vorhaben kommt das Kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) –Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren– in der Fassung vom 10.05.2017 zur Anwendung.

Die Vorhabenträgerin hat am 25.10.2018 die Anwendungszustimmung zur Anwendung des KoopBLM unterzeichnet.

Anlagen

Anlage 1	Geltungsbereich
Anlage 2	Begründung
Anlage 3	Lageplan