

Die Oberbürgermeisterin

Freigabedatum 07.05.2019

Dezernat, Dienststelle
VI/61/1
612 Lang Az

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Arbeitstitel: `Sechtemer Straße/ Bonner Straße` in Köln-Raderberg**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	13.05.2019
Stadtentwicklungsausschuss	16.05.2019

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet östlich und nördlich der Sechtemer Straße und westlich der Bonner Straße —Arbeitstitel: `Sechtemer Straße/ Bonner Straße` in Köln-Raderberg— einzuleiten mit dem Ziel, Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau mit bis zu 210 Wohneinheiten sowie wohnungsnahes Gewerbe festzusetzen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1 (Aushang der Planung);

Alternative: Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Anlass und Lösung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Köln Raderberg (Stadtbezirk Rodenkirchen) und wird heute überwiegend gewerblich genutzt.

Der Investor, die GAG Immobilien AG mit Sitz in Köln, beabsichtigt, in dem vorliegenden Planbereich eine Bebauung für Wohnnutzung und wohnungsnahes Gewerbe zu entwickeln. Die GAG ist in dem Plangebiet Eigentümerin von einem Großteil der Liegenschaften. Die für die Realisierung des Projektes noch benötigten Teilflächen befinden sich im städtischen Besitz und werden parallel zum Bebauungsplanverfahren an die GAG veräußert. Mit dem Schreiben vom 28.02.2018 stellte der Investor einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der Integrierten Planung Parkstadt Süd, welche am 07.02.2019 vom Stadtentwicklungsausschuss (StEA) zur Kenntnis genommenen wurde.

Das Plangebiet ist im Bereich der geplanten Bebauung bereits im Bestand fast vollständig versiegelt, so dass keine zusätzlichen Freiflächen für die Schaffung von Wohnraum in Anspruch genommen werden müssen. Das vorliegende Bauvorhaben ist somit als kongruent zu den Zielen des StEK Wohnen zu betrachten.

Aufgrund der Bevölkerungsprognose der Stadt Köln mit Stand Mai 2015 beläuft sich der aktuelle Bedarf an neuem Wohnraum für den Zeitraum von 2015 bis 2029 auf rund 66.000 Wohnungen. Mit der Planung, in dem Entwicklungsgebiet `Sechtemer Straße/ Bonner Straße` Wohnraum zu schaffen, kann ein Betrag zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnungen geleistet werden.

Plankonzeption des Plangebietes

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von circa 210 neuen Wohneinheiten sowie für wohnungsnahes Gewerbe geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung an Eigentumswohnungen und Wohnungen im geförderten Geschosswohnungsbau zu leisten. Es ist geplant, eine städtebaulich kompakte Gebäudestruktur und 30% der neuen Wohneinheiten als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten.

Gesamtkonzept Parkstadt Süd

Das Plangebiet Sechtemer Straße/ Bonner Straße liegt im zentralen Bereich des Stadtentwicklungsprojekts Parkstadt Süd. Ziel der Planung für das Entwicklungsgebiet ist, auf dem Areal nach Aufgabe der bestehenden gewerblichen Nutzungen ein neues und urbanes Stadtquartier auf circa 115 ha für etwa 3.500 Wohnungen und 4.500 Arbeitsplätze zu realisieren. Das Plangebiet Sechtemer Straße/ Bonner Straße bildet ein Teilprojekt des Projektes Parkstadt Süd.

Planerische Vorgaben und Verfahren

Im Regionalplan ist das Gebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Das Gebiet befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln wird das Plangebiet als `Sonderbaufläche Großmarkt` dargestellt. Da diese Darstellung nicht den geplanten städtebaulichen Zielsetzungen `gemischte Bauflächen` mit der weiteren Konkretisierung im Bebauungsplan zum `Urbanen Gebiet` entspricht, ist zur Realisierung der Wohnnutzung und des wohnungsnahen Gewerbes eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die FNP-Änderung für das Plangebiet Sechtemer Straße/ Bonner Straße wird im Rahmen

des FNP-Änderungsverfahrens Parkstadt Süd vorgenommen, um eine einheitliche Umsetzung der Gesamtplanung Parkstadt Süd sicherzustellen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes `Sechtemer Straße/ Bonner Straße` wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) im sogenannten `Regelverfahren` mit Umweltbericht, mit einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag oder einem Grünordnungsplan sowie einer artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, da die Planung im Gesamtkontext der Parkstadt Süd zu sehen ist.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB soll eine Fläche außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche wird die geplante Bebauung durch die vorgelagerte Freifläche städtebaulich betont. Gleichzeitig bildet die Grünfläche eine Grünzäsur in der städtebaulich verdichteten Umgebung.

Kooperatives Baulandmodell

Das Vorhaben berücksichtigt die Vorgaben des `Kooperativen Baulandmodells` (KoopBLM) der Stadt Köln mit Stand Beschluss des Rates am 04.04.2017, Bekanntmachung am 10.05.2017. Die Anwendungszustimmung, die als zwingender Bestandteil des Einleitungsbeschlusses unterzeichnet vom Planbegünstigten vorliegen muss, wird in diesem Fall gemeinsam mit der Planungsvereinbarung, in welcher unter anderem die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes, die Übernahme der Planungskosten sowie notwendiger Gutachten verbindlich geregelt werden, im Nachgang des Einleitungsbeschlusses und Beschlusses zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung unterzeichnet. Grund für die abweichende Vorgehensweise ist der noch nicht vollständig abgeschlossene Grunderwerb.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Planungen zur Parkstadt Süd wurden die Bürger und Bürgerinnen bereits mehrfach an der Planung beteiligt, zuletzt in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 19.11.2018. Aufgrund der bereits mehrfach durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Planung zur Parkstadt Süd schlägt die Verwaltung vor, die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nach Modell 1 durchzuführen. Hierzu ist das Planungskonzept des Preisträgers zur Parkstadt Süd mit dem Plangrundstück Sechtemer Straße/Bonner Straße zusammen mit dem Erläuterungsbericht eine Woche im Planungsamt und im Bezirksrathaus Rodenkirchen auszulegen.

Weitere Erläuterungen, Pläne und Übersichten siehe Anlagen 1 bis 5.

Anlagen

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens
- 1 Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept
- 2 Plangebiet – Lage im Entwicklungsgebiet der `Integrierten Planung Parkstadt Süd`
- 3 Städtebaulicher Entwurf
- 4 Modellfoto