

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 71476/02
Arbeitstitel: "Herler Straße" in Köln - Buchheim****Beschlussorgan**

StadtentwicklungsausschussRat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	04.07.2019
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	08.07.2019
Rat	09.07.2019

Beschluss:

Der Rat beschließt

- über die zum Bebauungsplan-Entwurf 71476/02 für das Gebiet im Süden begrenzt durch das Gebäude Herler Straße 99-105 sowie der nördlichen Grundstücksgrenze der Gebäude Herler Straße 93-95, im Westen von der Gebäudereihe östlich der Deutschordensstraße 2-18 und von der Wuppertaler Straße, im Norden von der Grundstücksgrenze zu den Wohngebäuden Wuppertaler Straße 34 beziehungsweise 48 und im Osten von der Grünfläche entlang der Straße Buchheimer Ring (Gemarkung Mülheim, Flur 2, Flurstücke 1851-1854, 1863, 2042, 2844, Teilstück 2845, 2846, 2885-2887, 7635/212 und 207/2 sowie Teilstück des Flurstück 2883) — Arbeitstitel: "Herler Straße" in Köln - Buchheim — abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlage 6;
- den Bebauungsplan Nummer 71476/02 mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1 722) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2 023) —in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung;
- die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 20.07.2004 (öffentliche Bekanntgabe am 04.08.2004) für das Gebiet zwischen Herler Straße, Deutschordensstraße, Wuppertaler Straßen und der nördlichen Grundstücksgrenze zu den Wohngebäuden Wuppertaler Straßen 34 bzw. 48 (Flurstück 1863 und 207/2) und der östlichen Grenze zur Grünfläche im Bereich der Herler Straße (207/2, 2043, 1962, 1851, 1854, und 1855) in Köln-Buchheim.

Alternative:

Beibehaltung des bestehenden Planungsrechtes vom 20.10.1960 und der 1. Änderung aus dem Jahr 1974 mit der Festsetzung eines gemischten Baugebietes mit bis zu 9 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung

Anlass und Ziel

Der Stadtentwicklungsausschuss hat bereits am 20.07.2004 nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für den gesamten Planbereich zwischen Herler Straße, Deutschordensstraße, Wuppertaler Straßen und der nördlichen Grundstücksgrenze zu den Wohngebäuden Wuppertaler Straßen 34 bzw. 48 (Flurstück 1863 und 207/2) und der östlichen Grenze zur Grünfläche (207/2, 2043, 1962, 1851, 1854, und 1855) gefasst. Ziel der Planung ist es, die bestehende Gemengelage aus Gewerbe und Wohnnutzung gemäß dem Bebauungsplan Nummer 71479/03 von 1960 neu zu ordnen und eine Wohnbaufläche für ca. 100 WE mit drei bis vier Geschossen zu entwickeln.

Da weniger als 20 000m² Grundfläche festgesetzt werden, wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 22.11.2007 die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Mit Übernahme des nördlichen Grundstücksteils und Option auf den Erwerb des südlichen Teils durch einen Vorhabenträger, wurde der Planbereich auf den Innenbereich reduziert und das Ziel verfolgt, ca. 200 Wohnungen im Wohnungsmix aus Miet-, Eigentums- und öffentlich geförderten Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie eine öffentliche Grünfläche mit öffentlichem Kinderspielplatz und eine Kindertagesstätte, in angemessener Dichte und Struktur zu schaffen.

Die Umsetzung dieser Aufgabe wurde in einem Qualifizierungsverfahren mit Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes entschieden und das Ergebnis dem Stadtentwicklungsausschuss am 03.04.2014 mitgeteilt. Mit Wechsel der Vorhabenträgerin wurde auf der Grundlage des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung das Planverfahren in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss am 15.09.2016 auf ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 BauGB unter Beibehaltung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB umgestellt.

Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 29.09.2016 in Form einer Abendversammlung erforderlich, da das Planungskonzept in einem reduzierten Geltungsbereich auf der Grundlage des Siegerentwurfes aus der Mehrfachbeauftragung vorgestellt wurde. Die Ergebnisse der Veranstaltung und die Vorgaben für die weitere Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 15.12.2016 einstimmig beschlossen.

Ziel der Vorhabenträgerin ist es, den heutigen Blockinnenbereich zu öffnen und in drei Baufeldern A bis C ca. 250 Wohneinheiten im Mix aus Eigentumswohnungen, öffentlich geförderten und auch freifinanzierten Mietwohnungen zu realisieren. Die Wohnnutzung wird ergänzt durch eine Kindertagesstätte und einen öffentlichen Spielplatz. Die Haupteinschließung des Plangebiets erfolgt über die Wuppertaler Straße sowie über eine eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit für Anlieger über die Tordurchfahrt an der Herler Straße. Die innere Erschließung wird über private Erschließungsstraßen geführt, die als Baulast gesichert werden. Die notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht, so dass der Großteil des Gebietes autofrei bleibt.

Das "Kooperative Baulandmodell" (KoopBLM) der Stadt Köln - Ratsbeschluss vom 17.12.2013 - findet in diesem Verfahren keine Anwendung, da der Aufstellungsbeschluss bereits 2004 erfolgt ist. Die Vorhabenträgerin hat sich dennoch bereit erklärt, ca. 20% der geplanten Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Verfahrensverlauf

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 20.07.2004 nach § 2 Absatz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 71476/02 –Arbeitstitel: "Herler Straße " in Köln-Buchheim beschlossen.

Am 22.11.2007 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB, die in Form einer Abendveranstaltung am 16.01.2008 stattfand. Bis zum 22.01.2008 konnten schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Auf der Grundlage des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung wurde mit dem Wechsel eines Vorhabenträgers das Planverfahren in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss am 15.09.2016 auf ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 BauGB unter Beibehaltung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB umgestellt

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.07.2016 bis einschließlich 02.09.2016 und die Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 21.07. bis zum 23.08.2017 einschließlich. Detaillierte Ausführungen zu den eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 3 dargelegt.

Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 29.09.2016 in Form einer Abendversammlung (Modell 2) erforderlich, da nunmehr das Planungskonzept auf der Grundlage des Siegesentwurfes aus der Mehrfachbeauftragung vorgestellt wurde.

Die Niederschrift ist in Anlage 4 dargelegt. Ferner konnten die Bürgerinnen und Bürger bis zum 14.10.2016 schriftliche Stellungnahmen abgeben. Eine Übersicht über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist in Anlage 5.

Die Ergebnisse der Veranstaltung und die Vorgaben für die weitere Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Bezirksvertretung Mülheim am 05.12.2016 und der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 15.12.2016 einstimmig beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB im Stadtplanungsamt erfolgte in der Zeit vom 18.10.2018 bis zum 19.11.2018 einschließlich. Aus der Öffentlichkeit sind in dieser Zeit keine Stellungnahmen eingegangen. Die Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ist Anlage 6 zu entnehmen.

Da die vorgenannte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem Stichtag des Inkrafttretens der Baurechtsnovelle 2017 (13.05.2017) erfolgte, wird von der Überleitungsvorschrift des § 245c Absatz 1 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht, das heißt, das Bebauungsplanverfahren wird nach den vor dem 13.05. 2017 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt und abgeschlossen.

Mit dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Aufstellungsbeschluss mit dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes aufgehoben.

Anlagen

- Anlage 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Anlage 2: Geltungsbereich des aufzuhebenden Aufstellungsbeschlusses
- Anlage 3: Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 und 2 BauGB).
- Anlage 4: Niederschrift der Abendveranstaltung am 29.09.2016
- Anlage 5: Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13a Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB)
- Anlage 5.1: Entschlüsselungstabelle Stellungnahmen frühzeitige Öffentlichkeit
- Anlage 6: Stellungnahmen zur Offenlage (§ 3 Absatz 2 BauGB)
- Anlage 7: Stellungnahmen verfristet
- Anlage 8: Begründung nach § 9 Absatz 8 BauGB

- Anlage 9: Textliche Festsetzungen
Anlage 10: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 71476/02 –Blatt 1 (verkleinert)
Anlage 11: Vorhaben- und Erschließungsplan 71476/02 –Blatt 2 (verkleinert)