

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan Nummer 67421/02
Arbeitstitel: Mannsfelder Straße/ Kreuznacher Straße****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	05.12.2019
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	09.12.2019
Rat	12.12.2019

Beschluss:

Der Rat beschließt den Bebauungsplan Nummer 67421/02 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet nördlich der Mannsfelder Straße, westlich des Mischgebietes Raderberger Straße, südlich der Wohn- und Mischgebietes der Marktstraße und östlich des Vorgebirgsparks —Arbeitstitel: Mannsfelder Straße/ Kreuznacher Straße — nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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) —jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung

Die Eigentümerin des Grundstückes, die Baugenossenschaft `Grundstein` eG, hat mit Schreiben vom 22.03.2017 die Aufstellung des Verfahrens eines Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel, Wohnungsbau und einen öffentlich zugängigen Spielplatz an der Mannsfelder Straße zu realisieren. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Raderberg des Stadtbezirks Köln-Rodenkirchen und umfasst eine Fläche von circa 8.500 qm.

Die Eigentümerin des Grundstückes beabsichtigt, die Häuser Nr. 52-88 in der Mannsfelder Straße abzureißen und diese durch moderne Neubauten an nahezu derselben Stelle zu ersetzen. Im Vorfeld der Planung ließ die Baugenossenschaft die Möglichkeit zur Sanierung und Modernisierung der bestehenden Häuser prüfen. Die Untersuchung der Wohnungen ergab, dass aufgrund großer altersbedingter Baumängel sowie eine den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr zeitgemäße Gebäudeausstattung eine Sanierung aus wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll ist.

Die Baugenossenschaft führte im Jahr 2015 in Abstimmung mit der Stadt einen nicht offenen städtebaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb mit neun Planungsbürogemeinschaften durch. Das Architekturbüro 'Baufrosche', Kassel ging mit dem Landschaftsbüro 'Gnüchtel Triebwetter', Kassel, als 1. Preisträger hervor. Der Siegerentwurf bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Ziel des vorliegenden Planverfahrens ist eine größere bauliche Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Die neue Siedlung soll als 'Allgemeines Wohngebiet' für eine viergeschossige, geschlossene Bebauung festgesetzt werden. Die geplanten Wohngebäude bieten einen bedarfsgerechten Wohnungsmix mit unterschiedlichen Grundrissgrößen. Neben zeitgemäßen Klein- und Seniorenwohnungen sollen in großem Umfang auch familien- und kinderfreundliche Wohnungen bis hin zu 5-Zimmer Wohnungen sowie Studentenappartements realisiert werden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße wird sich im Vergleich zum Bestand vergrößern. Insgesamt können so circa 86 neue Wohnungen entstehen. Das sind circa 8 Wohneinheiten (WE) mehr als im aktuellen Bestand mit 78 WE. Neben der geplanten Wohnnutzung soll eine öffentlich zugängige, circa 500 qm große Fläche für Kinderspiel entwickelt werden.

Der Planentwurf ist auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes nicht umsetzbar. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 67420/07 aus dem Jahr 1998 setzt für das Gebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) für eine straßenbegleitende, überbaubare Grundstücksfläche mit einer maximalen Gebäudehöhe von drei Vollgeschossen fest. Da die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes dem aktuellen Vorhaben nicht entsprechen, soll mit diesem Verfahren neues Planungsrecht geschaffen werden, auf dessen Grundlage das geplante Bauvorhaben realisiert werden kann. Der neue Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das durch den Rat im Jahr 2014 beschlossene Kooperative Baulandmodell (Koop BLM) und die am 04.04.2017 beschlossene Fortschreibung des Koop BLMs (Bekanntmachung am 10.05.2017) geben aufgrund der Geringfügigkeit des Vorhabens (weniger als 20 neue Wohneinheiten bzw. weniger als 1.800 qm neue BGF) vor, dass nur die Verpflichtungen des Koop BLMs Nr. 3 (1) b bis h der Richtlinie für die zusätzlich entstehende Wohnfläche anzuwenden sind. Die Verpflichtung Koop BLMs Nr. 3 (1) a 'Errichtung von öffentlichen geförderten Wohnungsbau mit einem Anteil von 30% der Geschossfläche für Wohnzwecke' entfällt. Der Planbegünstigte hat sich jedoch bereit erklärt, circa 30 % der neuen Wohnungen als öffentlich geförderten Wohnungsbau umzusetzen.

Verfahrensverlauf

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.02.2018 nach § 2 Absatz 1 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.08.2017 bis einschließlich 12.09.2017.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen beim Stadtplanungsamt in der Zeit vom 28.05. bis 11.06.2018 informieren und zur Planung äußern. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Entgegen dem ursprünglichen Planungsansatz, ein Verfahren nach § 13 BauGB (siehe oben) durchzuführen, wird das Bebauungsplanverfahren als Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch fortgesetzt. Dies erfolgt nicht im Wege der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nummer 67420/07 aus dem Jahr 1998, sondern durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit der Nr. 67421/02 Arbeitstitel: Mannsfelder Straße/ Kreuznacher Straße in Köln-Raderberg. Veränderungen der Verfahrensinhalte entstehen durch die Umstellung des Verfahrens und durch die Umbenennung des Bebauungsplans nicht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 27.06.2019 bis einschließlich 30.07.2019. Während der Auslegungsfrist ist keine Stellungnahme eingegangen.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich
- 2 Abwägungstabelle Beteiligung nach § 4 Abs.1 und § 4 Abs. 2 BauGB
- 3 Begründung nach § 9 Absatz 8 BauGB
- 4 Textliche Festsetzungen
- 5 Bebauungsplan-Entwurf