

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nummer 73490/06-
Arbeitstitel: August-Strindberg-Straße in Köln-Holweide;
Anhörung der Bezirksvertretung Mülheim zu den Ergebnissen der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung der
Bebauungsplan-Teilaufhebung**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	27.01.2020
Stadtentwicklungsausschuss	30.01.2020

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. nimmt die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage) zur Kenntnis;
2. beauftragt die Verwaltung, das Verfahren weiter zu führen und dabei die Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Absatz 1 BauGB) zu berücksichtigen.

Alternative:

beschließt, das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nummer 73490/06 - Arbeitstitel: August-Strindberg-Straße in Köln-Holweide einzustellen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Der Bebauungsplan 73490/06 wurde mit der Bekanntmachung am 08.08.1994 rechtskräftig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Wesentlichen südlich der S-Bahn-Haltestelle Köln-Holweide zwischen der Bundesbahnstrecke Köln-Bergisch Gladbach und der Piccoloministraße.

Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Teil überwiegend Ausgleichsflächen sowie eine öffentliche Grünfläche mit Kleingärten und Kinderspielplatz parallel zur Bahnstrecke fest. Neben einer öffentlichen Grünfläche –Parkanlage– werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt. Außerdem befinden sich im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen, sowie Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten. Die Wohnbebauung ist als Allgemeines Wohngebiet, überwiegend mit einer Grundflächenzahl –GRZ– von 0,4 und einer Geschossflächenzahl –GFZ– von 1,0 festgesetzt. An der August-Strindbergstraße 10-18 wurde die Festsetzung Fläche für Gemeinbedarf –Altenwohnanlage– mit einer GRZ von 0,5, GFZ 1,4 und einer IV geschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise getroffen.

Teilaufhebungsbereich

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung beschränkt sich auf ein Grundstück (Gemarkung 4968, Flur 9, Flurstück 3812) erschlossen durch die August-Strindberg-Straße mit der Hausnummer 11. Auf diesem Grundstück steht ein II-geschossiges Gebäude in offener Bauweise. Es wurden erweiterte Baugrenzen und eine III-geschossige Bebauung festgesetzt, die sich sehr stark an der damaligen Bestandsituation orientierte und die jetzt nur im begrenzten Rahmen eine neue Bebauung ermöglicht. Der Teilaufhebungsbereich grenzt nördlich an die Holweider Heide, östlich grenzt das Flurstück an die u-förmige Altenwohnanlage, südlich befinden sich Mehrfamilienhäuser, die die Straßenflucht zur Piccoloministraße bilden und westlich befinden sich weitere Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise aus den 1990er Jahren. Der Teilaufhebungsbereich hat eine Größe von circa 3450 m².

Grund der Aufhebung

Ziel und Grund der Teilaufhebung ist es, die Festsetzungen, also die Art und das Maß der bauliche Nutzung, sowie weitere Festsetzungen wie beispielsweise Satteldach, GFZ 0,7 und Garagenbaufelder des Bebauungsplans 73490/06 in dem Geltungsbereich aufzuheben, um anschließend auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch das Grundstück entsprechend der umliegenden Bebauung einer Nutzung zuzuführen und eine zügige Wohnbebauung zu gewährleisten.

Für das Grundstück liegen der Verwaltung bereits konkrete Entwicklungsabsichten vor. Das bestehende leerstehende Gebäude soll abgerissen werden. Vorgesehen ist ein Mehrgeschosswohnungsbau der zwischen den benachbarten Gebäuden, die in verschiedener Geschossigkeit auftreten, vermittelt. Es soll ein Baukörper entstehen, der sich aus 3 Häusern zusammensetzt und mit 38 öffentlich geförderten Wohnungen zu den Ansprüchen eines durchmischten Quartiers beitragen wird.

Verfahren

Der Einleitungsbeschluss wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 20.09.2018 gefasst. Am 07.11.2018 wurde der Einleitungsbeschluss der Teilaufhebung des Bebauungsplans mit der Nummer 73490/06 im Amtsblatt Köln bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 1 (Aushang im Bezirksrathaus Mülheim) durchzuführen. Dies erfolgte vom 08.11.2018 bis zum 21.11.2018. Stellungnahmen konnten bis zum 28.11.2018 abgegeben werden. Es sind 20 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit innerhalb der Frist eingegangen und vier Stellungnahmen sind bis zum 03.12.2018 außerhalb der Frist eingegangen. In Anlage 3 und 4 werden die Stellungnahmen nummeriert, aufgelistet und abgewogen.

Bei der weiteren Ausarbeitung der Grundlagen zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit der Nr. 73490/06 werden die Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt. Belange des Natur-, Umwelt-, und Landschaftsschutzes werden dabei geprüft und bewertet. Es wird darauf hingewiesen, dass nach der Teilaufhebung eine mögliche Bebauung nach § 34 Abs. 2 BauGB zu bewerten ist. Da diese Beurteilung erst im Zusammenhang eines konkreten Baugesuches stattfinden kann, ist eine Bewertung der vorgetragenen Bedenken zum jetzigen Zeitpunkt verfrüht.

Umsetzung

Die geplante Wohnbebauung kann nach erfolgreichem Satzungsbeschluss in einem separaten Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch erfolgen. In diesem Verfahren werden auch die vorgetragenen Bedenken geprüft.

Anlagen

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Geltungsbereich mit Ausschnitt Bebauungsplan
- Anlage 3 Abwägungstabelle frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 3.1 -NICHT ÖFFENTLICH - Entschlüsselungstabelle frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 4 Abwägungstabelle frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung außerhalb der Frist
- Anlage 4.1 -NICHT ÖFFENTLICH - Entschlüsselungstabelle frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung außerhalb der Frist
- Anlage 5 Aushang der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung