

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
 Arbeitstitel: Alpenerstraße/Marienstraße in Köln-Ehrenfeld**
Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Wirtschaftsausschuss	22.01.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	21.01.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	11.12.2007	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	14.02.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet der Flurstücke 2012/106, 2378/106, 2317/106, 2604/104, 2324/104, 2323/104, 2322/104 und 2321/103, alle Flur 73 der Gemarkung Müngersdorf, zwischen Alpenerstr. 6 a und Marienstr. 85 - 91 in Köln-Ehrenfeld —Arbeitstitel: Alpenerstraße/Marienstraße in Köln-Ehrenfeld— im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB einzuleiten mit dem Ziel, auf dem ehemaligen Grundstück der Ochs Zelte & Planen GmbH ein Wohnquartier mit ca. 100 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage zu entwickeln.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten € _____ € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Mit Schreiben vom 25.10.2007 hat die Evonik Wohnen GmbH, Niederlassung Rheinland, Hufstr. 27, 47166 Duisburg, bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) unter Berücksichtigung des § 13a BauGB beantragt.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 63470/08. Für den gesamten Baublock Alpenerstraße, Marienstraße, Leyendeckerstraße und Venloer Straße ist ein Mischgebiet mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt die Grundstücke als gemischte Baufläche (M) dar.

Das neue Plangebiet umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 7 850 m², es wird momentan gewerblich genutzt und befindet sich im Innenbereich zwischen der Straßenecke Alpenerstraße/Marienstraße. Geplant ist eine Wohnbebauung mit ca. 100 Wohneinheiten und ca. 8 200 m² Wohnfläche. Vorgesehen sind drei VI-geschossige Riegel mit Staffelgeschoss, die sich in der Geschossigkeit an der Bebauung entlang der Alpenerstraße und der Marienstraße orientieren. Durch die städtebauliche Stellung der Baukörper ergeben sich drei individuelle, den jeweiligen Riegel zugeordnete Innenhofbereiche mit hohem Aufenthaltswert. Die Ecken der drei Baukörper sind V-geschossig und bilden hierdurch eine städtebauliche Betonung. Durch die Ausrichtung der L-förmigen Gebäude wird eine optimale Belichtungssituation der Wohnungen erreicht. Störende Einflüsse durch Verschattung zu den bestehenden Baukörpern entlang der nördlich gelegenen Marienstraße werden minimiert. Die Baulücke an der Marienstraße soll durch zwei gestaffelte Baukörper geschlossen werden.

Die Erschließung des Innenbereiches einschließlich der Zufahrten für die gemeinsame Tiefgarage erfolgt zum einen über die Marienstraße und zum anderen über die Alpenerstraße. Durch einen Wohnweg von der Alpenerstraße entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze zur Marienstraße ist eine Umfahrung für Müll- und Rettungsfahrzeuge sowie für die Anlieger möglich.

Da sich die Grundstücke im Eigentum des Vorhabenträgers und innerhalb der bebauten Ortslage von Köln-Ehrenfeld befinden, soll die Anpassung des Planungsrechts im Rahmen der Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB geschaffen werden, da auch weniger als 20 000 m² Grundfläche festgesetzt werden soll. Das heißt, dass von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und von einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen wird.

Anstelle der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Diese Informationen können im Stadtplanungsamt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingeholt werden. Die Äußerungsfrist soll zwei Wochen ab Bekanntmachung, analog der bisherigen Eingabefrist zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung betragen.

Die während der Äußerungsfrist eingehenden Stellungnahmen werden der Bezirksvertretung Ehrenfeld und dem Stadtentwicklungsausschuss spätestens bei der Beratung über die öffentliche Ausle-

gung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgelegt.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 3