

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	28.05.2020
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	04.06.2020

**Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Bebauungsplan-Entwurf Nummer 62547/02
Arbeitstitel: Damiansweg in Köln-Volkhoven/ Weiler**

Anlass und Ziel

Die GAG Immobilien AG mit Sitz in Köln, Straße des 17. Juli 4, beabsichtigt gemeinsam mit der Dornieden Gruppe bestehend aus der Vista Reihenhaus GmbH & Co. KG und der Dornieden Generalbau GmbH mit Sitz in Mönchengladbach, Karstraße 70, ein Neubaugebiet mit rund 370 Wohneinheiten zu realisieren. Hierzu wurde durch die Investorinnen in Abstimmung mit der Stadt Köln eine Mehrfachbeauftragung mit sechs Planungsgemeinschaften aus Architekten/ Stadtplanern und Landschaftsarchitekten durchgeführt. Als Siegerentwurf ging der durch die Büros Molestina (Architektur) und FSWLA (Landschaftsarchitektur) erarbeitete städtebauliche Entwurf hervor.

Das Plangebiet befindet sich in Köln-Volkhoven/Weiler und liegt südlich der landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 1266, Flur 46, Gemarkung Worringen), westlich der Mercatorstraße, nördlich der Merianstraße sowie östlich des Damiansweges. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt.

Ziel der Planung ist die Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen. Das städtebauliche Konzept sieht eine Zweiteilung des Gebietes vor. Im südlichen Abschnitt ist eine drei- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhausbebauung (rund 245 Wohneinheiten) vorgesehen, im nördlichen Abschnitt entsteht eine Einfamilienhausbebauung mit zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern (rund 125 Häuser). Nördlich der Einfamilienhausbebauung soll das Plangebiet durch eine Ortsrandeingrünung abgeschlossen werden.

Durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht entsprechend der Vorgaben aus der Mehrfachbeauftragung eine Zweiteilung des Gebietes vor. Im südlichen Teil ist eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen, im nördlichen Abschnitt entsteht eine Einfamilienhausbebauung mit unterschiedlichen Haustypen. Der Anteil an der Bruttogrundfläche liegt für beide Abschnitte bei rund 50%. Im Norden wird das Gebiet durch einen Grünstreifen als Ortsrandeingrünung gefasst. Eine begrünte Freiraumachse durchläuft das Gebiet in nord-südlicher Richtung. Eine viergruppige Kita ist am Damiansweg unmittelbar gegenüber dem Georgshof vorgesehen.

In Bezug auf die städtebauliche Struktur werden die hofartigen Anordnungen der Wohngebäude westlich des Plangebietes aufgegriffen. Die Errichtung der Mehrfamilienhäuser erfolgt zumeist in dreiseitig geschlossenen drei- bis fünfgeschossigen Blöcken, die aus mehreren 3- bzw. 4-Spännern gebildet werden. Diese bilden Richtung Süden einen klaren Abschluss des Baugebietes und eine Abschirmung gegen die von der Merianstraße ausgehende Lärmeinwirkung. Die offene Seite der Blöcke ist jeweils zum Endpunkt der zentralen Freiraumachse ausgerichtet.

Die Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern werden zu Hofstrukturen zusammengefasst, von denen jeweils eine Seite an die Freiraumachse grenzt. Als städtebauliche Besonderheit entstehen auf diese Weise verkehrsfreie grüne Räume mit Hauseingängen.

Als prägendes städtebauliches Element verbindet und erschließt die zentrale Freiraumachse die einzelnen Wohnblöcke und -höfe und schafft eine abwechslungsreiche Spiel- und Freizeitlandschaft mit Spielangeboten für unterschiedliche Generationen. Mit Ausnahme einer notwendigen Querung für die Zufahrt in das Plangebiet wird die Freiraumachse vollständig vom Pkw-Verkehr freigehalten.

Die Innenhöfe der Geschosswohnungsbauten werden durch erdgeschossbezogene Mietergärten und Kleinkinderspielflächen gestaltet. Die zu Hofstrukturen zusammengefassten Einfamilienhäuser haben in der Mitte einen Gemeinschaftsplatz mit schmalen Erschließungswegen entlang der Hausgärten.

Der Damiansweg wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ertüchtigt und erhält eine optisch klare Gliederung von Fahrbahn, Parkstreifen und Gehwegen. Am Kreuzungsbereich Merianstraße/ Deliastraße/ Damiansweg wird ein Kreisverkehr mit 30 m Radius errichtet. Dieser ersetzt die bisher an dieser Stelle geltende abknickende Vorfahrt. Der nördliche Abschluss des Damianswegs mündet in einer Wendeanlage.

Die Andienung der im westlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Gebäude erfolgt zum Teil direkt über den Damiansweg. Vom Damiansweg aus bestehen zwei West-Ost-Erschließungsstraßen in das Plangebiet, hiervon eine im Bereich des bestehenden Pleißesteiges. Im östlichen Teil entsteht eine parallel zur Mercatorstraße verlaufende Erschließungsstraße. Den südlichen Abschluss dieser Straße bildet ein Wendekreis. Diese verkehrlichen Anlagen werden als verkehrsberuhigte, öffentliche Mischverkehrsflächen ausgebildet.

Hinzu kommen mehrere vom Damiansweg sowie der östlichen Erschließungsstraße ausgehende kurze private Stichstraßen. Alle Erschließungsflächen stehen uneingeschränkt für Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung. Zusätzlich ermöglicht die zentrale Freiraumachse die Durchwegung für den nicht motorisierten Verkehr. Für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge werden weitere Querungsmöglichkeiten innerhalb der Freiraumachse geschaffen, um die notwendige Größe der Wendeanlage reduzieren zu können.

Für den Geschosswohnungsbau ist eine gemeinsame Tiefgarage geplant, die über eine zentrale Zufahrt erschlossen wird und auf kurzem Weg an den Damiansweg angebunden ist. Für die Doppel- und Reihenhausbauung werden Stellplätze jeweils auf dem Grundstück oder in kurzer Entfernung angeordnet. Öffentliche Parkplätze werden im Straßenraum geschaffen.

Gemäß den Vorgaben aus dem Kooperativen Baulandmodell werden 30 % der Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Der geförderte Wohnungsbau wird in den Mehrfamilienhäusern realisiert.

Verfahrensverlauf

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes – Arbeitstitel: Damiansweg in Köln - Volkhoven/ Weiler – beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB hat in der Zeit vom 22.08. bis 25.09.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Abendveranstaltung am 14.03.2018. Schriftliche Stellungnahmen konnten bis zum 23.03.2018 eingereicht werden. Es sind 22 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.03.2018 bis zum 23.03.2018 sowie eine fristverspätete Stellungnahme nach dem 23.03.2018 eingegangen.

Daraufhin beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss mit seinem Beschluss vom 20.09.2018 die Verwaltung, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1

Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.01.2019 bis 04.02.2019 einschließlich.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs mit gestalterischen Festsetzungen wird im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung erfolgt in Kürze.

Anlagen

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Geltungsbereich des Bebauungsplans |
| Anlage 2 | Begründung nach § 3 Absatz 2 BauGB |
| Anlage 3 | Textliche Festsetzungen |
| Anlage 4 | Ausschnitt Bebauungsplan-Entwurf Blatt 1 |
| Anlage 5 | Ausschnitt Bebauungsplan-Entwurf Blatt 2 |

Gez. Greitemann