

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Städtebauliches Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Ringstraße 38-46 in Köln-Rodenkirchen Anhörung der Bezirksvertretung Rodenkirchen zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	17.02.2020
Stadtentwicklungsausschuss	19.03.2020

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, die Vorhabenträgerin aufzufordern, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes gemäß Anlage 2 einen Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 5) zu berücksichtigen;

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) hat am 17.05.2018 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 69396/02 – Ringstraße 38-46 - in Köln-Rodenkirchen nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntgabe zum Einleitungsbeschluss erfolgte am 13.06.2018 sowie zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 03.07.2019.

In der Zeit vom 03.09.2018 bis zum 04.10.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen der Verwaltung sind in der Anlage 6 enthalten. Zeitgleich erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Dienststellen gemäß § 4 Absatz 1 BauGB im Zusammenhang mit der Anwendung des Kooperativen Baulandmodell in der Fassung vom 24.02.2014. Die Voraussetzungen für die Anwendung des `alten` Modells liegen vor, da der Grundstückskauf zwischen dem 24.02.2014 und 22.09.2016 erfolgte. Die Verpflichtung zum Qualifizierungsverfahren entfällt, da diese Forderung in der alten Fassung noch nicht Bestandteil der Regelung war. Die Herstellung der Kita, der öffentlich zugänglichen Spielplätze und die freiwillige Schaffung von 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau sind in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

Ziel der Planung

Für das ca. 0,25 ha große Areal, beabsichtigt der Vorhabenträger `PE Ringviertel 1 GmbH & Co.KG und die PE Ringviertel 2 GmbH & Co.KG` nach Aufgabe der bestehenden gewerblichen Nutzungen die Realisierung einer innerstädtischen Wohnbebauung mit circa 360 bis 400 Wohneinheiten, einer Kindertagesstätte sowie einer öffentlich zugängigen Spielplatzfläche. Grundlage für die städtebauliche Planung ist das durch das Planungsbüro ASTOC entwickelte städtebauliche Konzept.

Planungs- und Nutzungskonzept

Das neue Quartier soll zukünftig als `Allgemeines Wohngebiet` für eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung festgesetzt werden. Die geplanten 360- 400 Wohneinheiten sollen ausschließlich als Geschosswohnungsbauten realisiert werden. Die geplante 6 gruppige Kita wird in den Wohnungsbau integriert und liegt direkt an der Ringstraße angeordnet. Zudem sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen öffentlich zugängige Spielplatzflächen mit insgesamt circa 2.100 qm vorgesehen. Der Abriss der im Plangebiet vorhandenen Büro- und Dienstleistungsgebäude sowie der südlich gelegenen Gewerbegebäude soll in zwei Realisierungsphasen erfolgen.

Die verkehrliche und fußläufige Erschließung erfolgt über die im Süden des Plangebietes gelegene Zufahrt. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze soll in Tiefgaragen erfolgen. Die Hofinnenbereiche der neuen Bebauung sind autofrei und werden durch ein engmaschiges Wegesystem fußläufig miteinander verbunden.

Zum Bebauungsplan-Entwurf werden Fachgutachten und Fachplanungen zu folgenden Themen erarbeitet bzw. liegen bereits vor:

- Verkehrsgutachten,
- Lärmgutachten,
- Umweltprüfung
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Artenschutzprüfung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Abendveranstaltung)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand nach Modell 2 in einer Abendveranstaltung am 10.07.2019 statt. Die Niederschrift zur Abendveranstaltung ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Schriftliche Stellungnahmen konnten vom 10.07.2019 bis zum 26.07.2019 beim Bezirksbürgermeister von Rodenkirchen abgegeben werden. Insgesamt sind sieben schriftliche Stellungnahmen innerhalb der Frist eingegangen, die sich im Wesentlichen mit den Themen

- Städtebau/ bauliche Dichte/ Einbeziehung Nachbarschaftsgrundstück
- Verkehr/ Erschließung
- Umwelt/ Flächenversiegelung/ Klima/ Umweltbericht
- Verfahren/ Öffentlichkeitsbeteiligung

auseinandersetzen. Die detaillierten Stellungnahmen und die Stellungnahme der Verwaltung zur Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren sind in der Anlagen 5 enthalten. Eine Auflistung der Verfasser der schriftlichen Stellungnahmen wird den Fraktionen mit gesonderter Post zugestellt.

Verwaltungsvorschlag

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes (Anlage 2) einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten und dabei die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 5) zu berücksichtigen.

Vorgabenbeschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grund des vorliegenden Planungskonzeptes und der Ergebnissen der aufgeführten Untersuchungen sowie den Anregungen aus der Bürgerbeteiligung das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren fortzuführen.

Vorberatungen:

Einleitungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2 (Abendveranstaltung):

Stadtentwicklungsausschuss	17.05.2018	- einstimmig beschlossen
Bezirksvertretung Rodenkirchen	23.04.2018	- einstimmig beschlossen
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 13.06.2018	
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	03.07.2019	

Anlagen:

- 1 Geltungsbereich
- 2 Planungskonzept aus der Bürgerversammlung (Abendveranstaltung)
- 3 Plakat aus der Bürgerversammlung (Abendveranstaltung)
- 4 Niederschrift Bürgerversammlung (anonym)
- 4.1 Entschlüsselungstabelle der Wortmeldungen (nicht öffentlich)
- 5 Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB
- 5.1 Entschlüsselungstabelle der Stellungnahmen (nicht öffentlich)
- 6 Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB