

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Wohnbebauung Alsdorfer Straße in Köln Braunsfeld/-Ehrenfeld
Anhörung der Bezirksvertretungen Ehrenfeld und Lindenthal zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	15.06.2020
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	23.06.2020
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	31.08.2020
Stadtentwicklungsausschuss	03.09.2020

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. 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 3) zu berücksichtigen;

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) hat am 04.07.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB –Arbeitstitel: Wohnbebauung Alsdorfer Straße in Köln-Braunsfeld/-Ehrenfeld- beschlossen (1380/2019).

Die Flächen des ehemaligen Schrottplatzes nördlich der Wendeanlage Alsdorfer Straße liegen seit längerer Zeit brach. Weiterhin hat der benachbarte Gewerbebetrieb (Alsdorfer Straße 7-9) seinen Sitz verlagert. Die Vorhabenträgerin Pandion Alsdorfer Straße GmbH & Co. KG beabsichtigt auf der Fläche eine Wohnbebauung mit ca. 210 WE und eine vierzügige Kindertagesstätte zu errichten. Das Plangebiet ist rund 1,58 ha groß.

Das Projekt trägt zur Schaffung von in der wachsenden Großstadt Köln dringend benötigtem Wohnungsbau bei. Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan 63459/04 setzt für den überwiegenden Teil des Plangebiets ein Gewerbegebiet fest. Im südlichen Bereich zur Alsdorfer Straße hin ist ein Mischgebiet festgesetzt. Um eine Wohnbebauung realisieren zu können, ist eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand am 20.11.2019 nach Modell 2 (Abendveranstaltung) und daran anschließender zweiwöchiger Frist (bis einschließlich 05.12.2019) zur Einreichung von Stellungnahmen statt.

Die Niederschrift der Abendveranstaltung ist als Anlage 3 beigefügt. Es sind 14 schriftliche Stellungnahmen eingegangen.

In der Abendveranstaltung sowie in den eingegangenen Stellungnahmen wurde im Wesentlichen Folgendes vorgetragen:

Erschließungssituation/Verkehr:

- Forderung nach Entfall der Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt an der Alsdorfer Straße für PKW,
- Sicherstellung der Erschließung der Tiefgarage über den Maarweg (Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes),
- Keine Führung von Versorgungsverkehren über die Bestandsstraßen,
- Erschließung der Kita über den REWE-Parkplatz und nicht über die Alsdorfer Straße,
- Sicherung des Fuß- und Radwegenetzes gemäß Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld, entsprechende Dimensionierung und Gestaltung der Erschließungsstraße vom Maarweg aus,
- Keine Führung von Baustellenverkehren über die Alsdorfer Straße und die anderen Bestandsstraßen,
- Beibehaltung der Zufahrts-Beschränkungen für die St-Vither Straße,
- Erarbeitung eines Verkehrs-, Mobilitäts- und Parkraumkonzepts.

Ruhender Verkehr

- Anhebung des Stellplatzschlüssels von 0,8 auf mindestens 1,0,
- Ausreichende Bereitstellung von Besucherstellplätzen innerhalb des Plangebiets,
- Einrichtung von Anliegerparken im Viertel, Sicherung der vorhandenen Parkplatzsituation auf den Bestandsstraßen.

Städtebauliches Konzept

- Reduzierung der GFZ, der Geschossigkeit und der Wohneinheiten,
- Beibehaltung bzw. Sicherung der alternativen Wohnform des Bauwagenplatzes,
- Sicherung des bestehenden öffentlichen Spielplatzes,
- Erhalt der Grenzmauer zum Bauwagenplatz.

Grün und Umwelt

- Sicherung der „Gleisharfe“ durch Aufnahme in den Bebauungsplan und Festsetzung als Grünfläche,
- Forderung nach erhöhter Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten,
- Betrachtung von ökologischen Aspekten (Starkregen, Dachbegrünung),
- Umgang mit der unter dem Grundstück befindlichen Öllinse, Forderung nach gutacherlicher Beurteilung der Öllinse und evtl. Beseitigung.

Allgemein

- Forderung einer weiteren Abendveranstaltung im Rahmen der Offenlage,
- Aktualisierung der Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld für den gesamten Bereich,
- Verortung einer Sammelstation für Pakete an der Erschließungsstraße zum Maarweg zur Minimierung von Lieferverkehren in den Bestandsstraßen.

In der Anlage 4 erfolgt die Darstellung und Bewertung der zum städtebaulichen Planungskonzept - Arbeitstitel: Wohnbebauung Alsdorfer Straße in Köln-Braunsfeld/-Ehrenfeld - eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Eine Auflistung der Verfasser der schriftlichen Stellungnahmen wird den Fraktionen mit gesonderter Post zugestellt.

Weiterführung des Verfahrens*Städtebauliches Konzept*

Das städtebauliche Konzept sieht zwei gegeneinander gesetzte L-förmige Baukörper mit V-Vollgeschossen und einem weiteren Nicht-Vollgeschoss vor, die im Süden durch zwei Punkthäuser mit III-V-Geschossen (Solitäre) ergänzt werden. Die Kindertagesstätte befindet sich nördlich des Wendehammers, in den oberen Geschossen des Gebäudes ist ebenfalls Wohnen vorgesehen. Im Westen und Norden des Gebiets ist eine Anbindung an den geplanten Fuß- und Radweg auf der ehemaligen Gleistrasse vorgesehen. Öffentliche Spielplatzflächen sind im Nordosten und Südwesten geplant.

Die Gebäude werden vorrangig vom Innenhof erschlossen und unterstützen die Konzeption eines belebten Innenhofs.

Erschließung

Die Haupteerschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Erschließungsstraße vom Maarweg aus. Die Vorhabenträgerin hat dafür Grundstücksflächen erworben, somit steht zusammen mit den städtischen Flächen für die Erschließung vom Maarweg zum Plangebiet eine Breite von ca. 8,10 m zur Verfügung.

Das begrünte Rad- und Fußwegenetz auf den ehemaligen Gleistrassen ist ein wichtiger Bestandteil in der Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld. Die Zufahrt zur Tiefgarage fällt nun auf ein Teilstück des begrünten Rad- und Fußwegenetzes. Ziel ist daher eine Erschließungssituation, die die Erschließung zur Tiefgarage sowie den begrünten Fuß- und Radweg berücksichtigt. Zum derzeitigen Zeitpunkt kann noch keine abschließende Aussage gemacht werden, ob die Straßenraumaufteilung zwischen Maarweg und Tiefgaragenzufahrt im Misch- oder Trennprinzip erfolgt und wie die Flächen gestaltet werden. Hierzu werden Aussagen im Verkehrsgutachten getroffen, welches derzeit noch erarbeitet wird.

Die Erschließung vom Maarweg zur Tiefgarage wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen, in diesem Bereich erfolgt daher eine Änderung des Geltungsbereichs im Vergleich zum Einleitungsbeschluss.

Die Einfahrt zur Tiefgarage von der Alsdorfer Straße aus bleibt in eingeschränkter Form erhalten. Hier soll lediglich eine Einfahrtsmöglichkeit für PKWs vorgehalten werden. Darüber hinaus ist im Sinne einer modernen Mobilität von Wohnquartieren in diesem Bereich eine Zu- und Ausfahrt für Fahrräder und Lastenräder geplant.

Kooperatives Baulandmodell

Die Vorhabenträgerin hat am 29.03.2019 die Anwendungszustimmung zum kooperativen Baulandmodell unterschrieben. Es ist ein Anteil von 30% öffentlich geförderten Wohnungen geplant.

Die Planung löst einen ursächlichen Mehrbedarf an öffentlichen Grünflächen von knapp unter 5.000 m² aus, so dass gemäß Kooperativem Baulandmodell ein Ablösebetrag zur Mehrbedarfsdeckung zu zahlen ist.

Die Mehrbedarfe für öffentliche Spielplatzflächen belaufen sich auf ca. 1.000 m² und werden flächenmäßig voraussichtlich im Plangebiet abgedeckt. Hierzu laufen noch Abstimmungen mit dem Fachamt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Für das Plangebiet ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63459/02 Gewerbe festgesetzt. Das Gelände wird nicht mehr gewerblich genutzt.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat negative Auswirkungen durch die Emission des Klimaschadgases Kohlenstoffdioxid (CO₂). Die Emission stammt u.a. aus dem zusätzlich ausgelösten motorisierten Individualverkehr, der Wärmebereitstellung (Heizung / Warmwasser) in den geplanten Gebäuden und dem Stromverbrauch, soweit er nicht im Plangebiet erzeugt wird. Im Rahmen des Verfahrens soll ein Energiekonzept erstellt werden. Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases werden geprüft. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet *eine Bewertung der Umweltbelange* statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt, die zurzeit erarbeitet werden.

Es werden zum Bebauungsplan-Entwurf Fachgutachten und Fachplanungen zu folgenden Themen erarbeitet:

- Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept,
- Lärmgutachten,
- Artenschutzprüfung,
- Gutachten zum Baugrund und zu den Altlasten sowie ein Sicherungs- und Sanierungskonzept,
- Energiekonzept,
- Baumbewertung

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 4) zu berücksichtigen.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich
- 2 Städtebauliches Planungskonzept
- 3 Niederschrift Abendveranstaltung
- 4 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Stellungnahmen
- 5 Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB