

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf 62547/02

Arbeitstitel: Damiansweg in Köln-Volkhoven/ Weiler

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2021
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	28.01.2021
Rat	04.02.2021

Beschluss:

Der Rat beschließt

- den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs betreffend die Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 62547/02 –Arbeitstitel: Damiansweg in Köln-Volkhoven / Weiler – gemäß des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 9. November 2017 auf das vom Bebauungsplan-Entwurf betroffene Gebiet zu verkleinern (siehe Anlage 1);
- über die zum Bebauungsplan-Entwurf für das Gebiet südlich der landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 1266, Flur 46, Gemarkung Worringen), westlich der Mercatorstraße, nördlich der Merianstraße sowie östlich des Damiansweges —Arbeitstitel:— abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlage 3, 4 und 5;
- den Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1 722) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2 023) —in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Energiekonzept wurde nicht erstellt

Das Plangebiet stellt eine von wenigen noch vorhandenen Potenzialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung im Kölner Stadtgebiet dar. Um der angespannten Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt zu begegnen, ist die Schaffung von neuem Wohnraum dringendes Ziel der Stadtentwicklung. Neben der vorrangigen Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen ist hierfür weiterhin die Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Flächen unvermeidbar. Die Stadt Köln steht an dieser Stelle in der Pflicht, ihre Steuerungsmöglichkeiten auszuschöpfen, um eine zukunftsträchtige und sozialgerechte Stadtentwicklung zu ermöglichen.

Das Plangebiet stellt sich aufgrund seiner gut erschlossenen Lage und der soliden infrastrukturellen Ausstattung in der Umgebung als gut geeignet für den Wohnungsbau dar. Die Entwicklung des Plangebietes ist daher eine gute Alternative gegenüber einer weitergehenden Flächenentwicklung in noch nicht infrastrukturell erschlossenen Außenbereichen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist der Standort bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Eignung des Gebietes als Wohnstandort wurde somit bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geprüft und abgewogen. Auf eine weitergehende Untersuchung eventueller Alternativstandorte konnte daher verzichtet werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat negative Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Über folgende Maßnahmen wird eine Reduzierung der negativen Auswirkungen erreicht:

- Die Vista Reihenhäuser GmbH & Co. KG und der Dornieden Generalbau GmbH errichtet ihre Einfamilienhäuser nach KfW 55-Standard
- Die GAG Immobilien AG setzt im Geschosswohnungsbau die Standards der EnEV 2016 um
- Die zusammenhängende Blockbebauung wird deutlich weniger Wärmeverluste verzeichnen als bspw. die Errichtung freistehender Solitärebauten
- Im Geschosswohnungsbau wird zur Vermeidung von Wärmeverlust auf die Errichtung "offener" Staffelgeschosse verzichtet
- Für die Geschosswohnungsbauten ist der Aufbau von Photovoltaikerelementen vorgesehen
- Die Ausrichtung der Satteldächer der Doppel- und Reihenhäuser ermöglicht den Aufbau und die effektive Nutzung von Photovoltaikerelementen
- Solarenergienutzung wird durch Festsetzung grundsätzlich ermöglicht
- Die Wärmeversorgung für die Mehrfamilienhäuser ist über einen Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen.
- Für die Einfamilienhausbebauung wird im Nordwesten des Plangebietes ein Blockheizkraftwerk (BHKW) errichtet, von dem aus die einzelnen Wohneinheiten über ein Nahwärmenetz unter Einsatz moderner Strom-Wärme-Kopplungssysteme angebunden werden.
- Festsetzung und vertragliche Sicherung interner sowie externer Ausgleichsmaßnahmen und privater und öffentlicher Grünflächen
- Vertragliche Sicherung eines Mobilitätsmanagements zur Reduzierung der Stellplätze
- Vertragliche Sicherung zum Schallschutz nach 16. BImSchV

Nach den gesetzlichen Vorgaben fand eine Umweltprüfung statt. Hierfür wurden verschiedene Umweltgutachten erstellt, deren Inhalte den Satzungsunterlagen zu entnehmen sind.

Begründung:

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 Reihenhäuser 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 Reihenhausbebauung 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 wurde im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 04.06.2020 bis 17.07.2020 einschließlich. Im Zeitraum ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Der Bebauungsplan kann nun als Satzung beschlossen werden.

Anlagen

- Anlage 1 Plangeltungsbereich
- Anlage 2 Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept
- Anlage 3 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
- Anlage 4 Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Anlage 5 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Anlage 6 Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB
- Anlage 7 Textliche Festsetzungen
- Anlage 8 Ausschnitt Bebauungsplan-Entwurf (Blatt 1)
- Anlage 9 Ausschnitt Bebauungsplan-Entwurf (Blatt 2)