

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Astrid-Lindgren-Allee in Köln-Kalk-Brück

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	22.04.2021
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2021

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt,

- nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet zwischen dem Oberen Bruchweg im Osten, der Astrid-Lindgren-Allee im Süden, der Marta-Heublein-Straße mit Wendeanlage und einem benachbarten Grundstück im Westen und der Bestandsbebauung und den dazu gehörigen Grundstücken entlang der Marta-Heublein-Straße im Norden (Sportpark Brück; Flur 71, Flurstücke 4553, 4551 und 4720) – Arbeitstitel: Astrid-Lindgren-Allee – in Köln-Kalk-Brück – einzuleiten mit dem Ziel etwa 75 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau unter Anwendung des kooperativen Baulandmodells festzusetzen;
- verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung BV 8 Kalk ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Die Sahle Wohnen GmbH (Vorhabenträgerin) hat die circa 1,3 ha große Fläche im Stadtteil Brück nördlich der Astrid-Lindgren-Allee und westlich des Oberen Bruchwegs 2020 von der Stadt Köln mit der Zielsetzung Wohnungsbau erworben. Ziel der Vorhabenträgerin ist es circa 75 Wohnungen in Form von Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern zu bauen. Derzeit ist das Grundstück mit einer Sporthalle sowie mehreren Nebengebäuden bebaut. Die Freiflächen sind als Verkehrs- und Parkplatzflächen nahezu komplett versiegelt.

Der Sportpark Brück liegt seit einigen Jahren brach. Umkleiden und sanitäre Anlagen wurden bisher noch für den gegenüber gelegenen Sportplatz genutzt, der aber in die nahegelegene Bezirkssportanlage Brück verlagert werden soll. In diesem Zusammenhang planen SC Brück und FC Viktoria in der Bezirkssportanlage ein neues Vereinsheim zu errichten, für welches bereits ein positiver Bauvorbescheid vorliegt.

Der Vorhabenträger hat am 28.02.2021 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes 75450/04. Die im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen beziehen sich auf die baulichen Maße der Sportanlage Brück und sind nicht vereinbar mit der Erschließung der Fläche für eine zeitgemäße Wohnnutzung. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans (hier als Vorhaben- und Erschließungsplan, VEP) erforderlich. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor (vgl. Anlage 2), Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Durchführungsvertrag. Die relevanten Umweltbelange werden im weiteren Verfahren umfassend untersucht und in die Abwägung eingestellt.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche + Signet Sportplatz) weichen zum Teil von den Festlegungen im neuen Bebauungsplan ab, können aber im Wege der Berichtigung angepasst werden, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Aufgrund des enormen Bedürfnisses nach Wohnraum wurde am 27.11.2017 das Kölner Wohnbündnis von der Stadt Köln und der Wohnungswirtschaft unterzeichnet. Neben der zu erreichenden Qualität der Wohnbauten ist es Ziel des Bündnisses 6.000 Wohnungen im Jahr herzustellen. Das geplante Vorhaben kann hierzu einen Beitrag durch die Nachnutzung einer bislang gewerblichen Fläche in zentraler Lage in Köln-Brück leisten.

Geplant ist die Realisierung von circa 75 Wohneinheiten im freifinanzierten und geförderten Segment. Die geplante Geschossfläche liegt bei circa 7.300 m² für alle Vollgeschosse beziehungsweise bei circa 9.700 m² inklusive der Nicht-Vollgeschosse. Städtebaulich soll sich das neue Gebiet in die Um-

gebungsbebauung einfügen. Die Doppel- und Reihenhäuser sind zweigeschossig plus reduziertes Obergeschoss, die Mehrfamilienhäuser dreigeschossig plus reduziertes Obergeschoss jeweils mit Sattel- oder Flachdach vorgesehen. Erschlossen werden soll das Gebiet über den Oberen Bruchweg und die Astrid-Lindgren-Allee. Eine Anbindung an die Martha-Heublein-Straße ist über einen Fuß- und Radweg vorgesehen. Es wird eine Durchgrünung auf Grundlage einer qualifizierten Freiraumplanung erfolgen. Damit soll, gemeinsam mit weiteren Maßnahmen, auch den Belangen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Städtebau begegnet werden. Zudem wird so die Wohnqualität erhöht und die Artenvielfalt in der Stadt unterstützt.

Für die weitere städtebauliche Ausarbeitung des Vorhabens beabsichtigt der Vorhabenträger ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren mit bis zu fünf Planungsbüros unter Beteiligung des Stadtentwicklungsausschusses und der Bezirksvertretung Kalk in enger Abstimmung mit der Stadt Köln durchzuführen. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fließen durch eine Beschlussfassung über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Vorgabenbeschluss) in die Aufgabenstellung ein.

Für das Vorhaben findet das Kooperative Baulandmodell in seiner Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 Anwendung. Die Anwendungszustimmung des Vorhabenträgers zum Kooperativen Baulandmodell mit Datum 28.02.2021 liegt vor.

Da mehr als 20 Wohneinheiten beziehungsweise mehr als 1.800 m² Geschossfläche Wohnen vorgesehen sind, fällt das Vorhaben unter die Regelungen des kooperativen Baulandmodells. Die nachzuweisenden 30 % der Geschossfläche Wohnen als öffentlich geförderter Wohnraum werden in den Geschosswohnungsbauten untergebracht. Aus den geplanten Wohneinheiten ergibt sich ein Bedarf von 11 Plätzen in einer Kindertageseinrichtung. Es wird angestrebt diese in einer vertraglich gesicherten Großtagespflege im Plangebiet nachzuweisen. Im Qualifizierungsverfahren wird geprüft, ob ein öffentlicher Spielplatz mit mindestens 500 m² im Plangebiet umgesetzt werden kann, welcher die Bedarfe aus dem KoopBLM und der nach Satzung der Stadt Köln vorzusehenden Kleinkindspielflächen kombinieren würde.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist davon auszugehen, dass keine öffentliche Grünfläche in der geforderten Mindestgröße von 5.000 m² realisiert werden kann. Im weiteren Verfahren wird die genaue Umsetzung der Grünflächenbedarfe sowie der Spielflächen nach KoopBLM vorhabenbezogen geprüft.

Das Plangebiet eignet sich nicht nur wegen seiner unmittelbaren Nähe von nur circa 200 m zum Brückler Zentrum, sondern auch durch seine gute Anbindung an die Kölner Innenstadt besonders für eine Wohnnutzung. Die Haltestelle Köln Brück Flehbachstraße der Stadtbahnlinie 1 befindet sich in 800 m Entfernung nördlich des Planungsgebietes. In der weiteren Umgebung sind verschiedene Bushaltestellen der Linien 157 und 154 (Köln Brück Wiehler Straße, Köln Brück Mauspfad, Köln Brück Bückebergstraße) zu erreichen. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet die Bundesstraße 55, über die die Autobahnen 3 und 4 zu erreichen sind.

Auf dem Oberen Bruchweg verläuft ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg, der gemäß dem aktuell gültigen Bebauungsplan auf der Astrid-Lindgren-Allee in Form einer Mischverkehrsfläche weitergeführt werden soll. Östlich und süd-östlich des Plangebiets besteht Anschluss an das Wegenetz der Flehbachhau. Südlich des Wohngebiets an der Astrid-Lindgren-Allee erstreckt sich ein Landschaftsschutzgebiet aus überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einem weitläufigen Wegenetz für Fuß- und Radfahrer.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Gleichwohl werden die relevanten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB im weiteren Verfahren ermittelt und sachgerecht gegeneinander abgewogen.

Nach bisherigem Planungsstand sind folgende Umweltbelange und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen im weiteren Planverfahren insbesondere zu betrachten:

- Artenschutz
- Natur- und Landschaft (Eingriffsbewertung)
- Boden
- Immissionsschutz (Lärm, Erschütterungen, Luftschadstoffe)
- Verkehr
- Klima

Das weitere Gutachtenerfordernis wird im Verfahren geprüft.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können nach dem derzeitigen Kenntnisstand negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission des Klimaschadgases Kohlendioxid (CO₂) nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Verfahrens soll ein Energiekonzept erstellt werden. Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases werden geprüft. Im beschleunigten Verfahren wird von einer formellen Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB abgesehen. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet jedoch eine Bewertung der Umweltbelange statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt.

Als Projekt der Innenentwicklung trägt das Vorhaben zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei. Die Wiedernutzbarmachung der Fläche des ehemaligen Sportparks Brück entspricht der Idee des Flächenrecyclings und der bestmöglichen Ausnutzung der bereits vorhandenen äußeren Erschließungsinfrastruktur.

Anlagen:

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 2 Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept
- 3 Städtebauliches Planungskonzept
- 4 Luftbild mit Geltungsbereich