

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	06.09.2021
Stadtentwicklungsausschuss	09.09.2021

Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB); Bebauungsplan-Entwurf Nummer 67424/03

Arbeitstitel: Sechtemer Straße/ Bonner Straße in Köln-Raderberg

Anlass und Ziel

Die GAG plant am Standort Sechtemer Straße/ Bonnerstraße (Stadtbezirk Köln-Rodenkirchen) circa 210 Wohnungen sowie Einzelhandel und Büros auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes des Büros O & O Baukunst Köln zu realisieren. In diesem Zusammenhang hat die `GAG Immobilien AG` mit Schreiben am 28.02.2018 bei der Stadt Köln die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Plangebiet im Bereich Sechtemer Straße / Bonner Straße im Stadtteil Köln-Raderberg beantragt.

Das Plangebiet ist durch seine zentrale Lage im Stadtentwicklungsprojekt Parkstadt Süd eng mit der städtebaulichen Gesamtplanung dieses neuen Stadtquartiers verknüpft.

Planung Parkstadt Süd

Die Parkstadt Süd ist Kölns größtes Stadtentwicklungsprojekt der kommenden Jahre. Sie soll die südliche Innenstadt mit den angrenzenden gewachsenen Stadtvierteln von Bayenthal, Raderberg, Zollstock und Sülz verbinden und ergänzen. Es wird ein neues urbanes Quartier mit ca. 3.500 Wohnungen und rund 4.300 Arbeitsplätzen entstehen. Somit soll insgesamt ein Beitrag zur Minderung des stetigen Drucks auf dem Kölner Wohnungsmarkt geleistet werden. Neben der Schaffung bezahlbarer Wohnungen und neuer Arbeitsplätze sind die Errichtung von Kindertagesstätten, Schulen und Einrichtungen zur Nahversorgung sowie die Vervollständigung des Inneren Grüngürtels im Süden Teil der Planung.

Grundlage für die Planung bildet der im Jahr 2014 gefasste Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses (StEA) über die Durchführung des Planungs- und Beteiligungsverfahrens `Kooperatives Verfahren Parkstadt Süd`, aus welchem der Siegerentwurf des Planungsteams [O & O Baukunst Köln mit RMP Stephan Lenzen](#), Bonn, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Reinhold Baier, Aachen und Björnsen Beratende Ingenieure, Koblenz hervorging. Basierend auf den Ergebnissen des `Kooperativen Verfahrens Parkstadt Süd` hat der Stadtentwicklungsausschuss am 10.03.2016 beschlossen, die Planung des Siegerentwurfs des Planungsteams [O & O Baukunst Köln mit RMP Stephan Lenzen](#) und dem Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Reinhold Baier weiter fortzuschreiben. Die hieraus erarbeitete `Integrierte Planung` beinhaltet die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung der Parkstadt Süd und bildet die Grundlage und Leitlinie für nachgelagerte Bauleitplanverfahren einschließlich folgender Qualifizierungsverfahren.

Städtebauliches Konzept

Mit der Umsetzung des Planvorhabens an der Sechtemer Straße / Bonner Straße soll der erste Bau-

stein des Bebauungskonzeptes der Parkstadt Süd realisiert werden. Ziel der Planung ist die Errichtung einer überwiegend fünf- bis achtgeschossigen Blockrandbebauung sowie eines städtebaulichen Hochpunktes im Nordosten durch einen 15-geschossigen Baukörper. Die im nördlichen Abschnitt des Plangebietes gelegene öffentliche Grünfläche soll als solche erhalten und mit in die Planung integriert bleiben.

Durch das Vorhaben soll ein Beitrag zur Deckung des großen Wohnraumbedarfs in der Stadt Köln geschaffen werden. Vorgesehen ist ein breites Spektrum an Wohntypologien mit Kleinappartements, Studentenappartements, Familienwohnungen und Loftwohnungen. Rund 40 % der für Wohnen vorgesehenen Geschossfläche werden als öffentlich geförderter Wohnraum realisiert. In den straßenseitig ausgerichteten Räumlichkeiten des Erdgeschosses ist die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und sonstigem wohnverträglichen Gewerbe vorgesehen. Der somit erzielte Nutzungsmix entspricht dem städtebaulichen Ziel, mit der Parkstadt Süd ein lebendiges Stadtquartier zu entwickeln.

Verfahrensverlauf

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung 04.07.2019 nach § 12 Abs. 2 und 4 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.01.2019 bis einschließlich 25.02.2019.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Planung vom 11.09.2019 bis 25.09.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen beim Stadtplanungsamt unterrichten und sich in der Zeit vom 11.09.2019 bis 07.10.2019 zur Planung äußern. In diesem Rahmen sind drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit innerhalb der genannten Frist sowie zwei im Wortlaut gleiche Stellungnahmen nach Ende der Frist eingegangen.

Daraufhin beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss mit seinem Beschluss vom 19.03.2020 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 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt worden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 14.12.2020 bis 28.01.2021.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs mit gestalterischen Festsetzungen wird am 30.06.2021 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung wird vom 02. August bis 15. September 2021 stattfinden.

Gez. Greitemann

Anlagen

Anlage 1	Geltungsbereich des Bebauungsplans
Anlage 2	Begründung nach § 3 Absatz 2 BauGB
Anlage 3	Textliche Festsetzungen nach § 3 Abs. 2 BauGB
Anlage 4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Nummer 67424/03 - verkleinert
Anlage 5	Vorhaben- und Erschließungsplan-Entwurf Nummer 67424/03 – verkleinert
Anlage 6	Begrünungs- und Freiraumplan - verkleinert