

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	02.06.2022
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	13.06.2022

**Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB
vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Nummer 65412/02;
Arbeitstitel: integrative Quartiersentwicklung am Kalscheurer Weg in Köln-Zollstock**

Anlass und Ziel

Die Mietergenossenschaft Kalscheurer Weg hat am 02.05.2018 den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) in Köln-Zollstock gestellt

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, eine circa 2,1 ha große Potenzialfläche mit einer zwei- bis dreigeschossigen Einzelhausbebauung mit rund 110 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte zu entwickeln. Das Vorhaben soll auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich vorbereitet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes liegt im Stadtteil Zollstock des Stadtbezirkes Rodenkirchen. Nordwestlich grenzt der Geltungsbereich an die bereits bestehende Indianersiedlung an, nordöstlich an eine Grünfläche, auf der sich gegenwärtig eine Flüchtlingsunterkunft mit zugehörigem Spielplatz befindet, südlich an den Südfriedhof in Zollstock und südwestlich an den Äußeren Grüngürtel.

Die so genannte „Indianersiedlung“ geht zurück auf das "Behelfssiedlungsgelände Oberer Komarweg", wo in den 1920er Jahren Wohnraum für kinderreiche Familien geschaffen werden sollte. Ein Teil der Parzellen wurde entsprechend bebaut, ein Teil wurde weiter als Kleingärten genutzt. Auch bis nach dem 2. Weltkrieg verfestigte sich ein Nebeneinander von Wohn- und Kleingartennutzung.

Die Mietergenossenschaft Kalscheurer Weg beabsichtigt die Entwicklung einer Fläche vorrangig zum Zwecke neuen Wohnraums mit etwa 110 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte. Alle Wohneinheiten entstehen als Projekt des geförderten Wohnungsbaus. Bereits im Jahr 2003 erwarb die Genossenschaft das teilweise bebaute Areal. Die integrative Quartiersentwicklung am Kalscheurer Weg ist als Erweiterung der sogenannten „Indianer Siedlung“ geplant. Das Projekt beabsichtigt einen Beitrag zur sozialräumlichen Integration zu leisten. Neben generationenübergreifenden, altersgerechten und sozialen Wohnformen sollen Flüchtlinge mit gesichertem Aufenthaltsstatus durch Mitwirkung bei der Herstellung der eigenen Wohnung und des unmittelbaren Wohnumfeldes integriert werden.

Die Richtlinie zum Kooperativen Baulandmodell in ihrer vom Rat der Stadt Köln am 04.04.2017 beschlossenen fortgeschriebenen Fassung findet bei dem Verfahren Anwendung.

Verfahrensverlauf

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Normalverfahren erstellt. Eine notwendige Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB (228. Flächennutzungsplan-Änderung).

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat am 07.02.2019 sowie die Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen) am 25.02.2019 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für diesen Bebauungsplan gefasst.

Die Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand per Aushang in der Zeit vom 03.04.2019 bis 17.04.2019 statt. Vorlaufend wurden die Behörden in der Zeit vom 28.08.2018 bis 02.10.2018 beteiligt.

Am 19.09.2019 fasste der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln nach Anhörung der Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen) vom 16.09.2019 den Vorgabenbeschluss. Auf Grundlage dieses Beschlusses wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden dabei berücksichtigt.

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26.06.2020 – 12.08.2020 statt.

Regelungen zur öffentlichen Auslegung:

Im Zuge der Ausnahmesituation aufgrund der Corona-Pandemie sind in Abweichung der bislang üblichen Auslegungspraxis besondere Regelungen seitens der Stadt Köln, Dezernat Planen und Bauen – Stadtplanungsamt getroffen worden. So wird nach aktuellem Vorgehen die Einsichtnahme in die öffentlich auszulegenden Unterlagen nur nach vorheriger Terminvereinbarung unter der in der Bekanntmachung angegebenen Telefonnummer oder der E-Mailadresse möglich sein. Eigens zu diesem Zweck wurde als Ort für Offenlagen das Ladenlokal 5 (LL 5) im Gebäude des Stadthauses festgelegt. Der Raum wird in der Bekanntmachung bezeichnet als: Stadt Köln – Stadtplanungsamt/Außenstelle.

Die öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erfolgt im Juni 2022. Die entsprechende ortsübliche Bekanntmachung über Ort der Auslegung und den genauen Zeitraum erfolgt im Amtsblatt der Stadt Köln. Darüber hinaus werden im Internet auf der Homepage der Stadt Köln gleichlautende Hinweise erfolgen und die öffentlich auszulegenden Unterlagen digital verfügbar sein.

Anlagen

- Anlage 0 Dringlichkeitsbegründung
- Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Anlage 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf (Ausschnitt)
- Anlage 3 Vorhaben- und Erschließungsplan-Entwurf (Ausschnitt)
- Anlage 4 Textliche Festsetzungen nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Anlage 5 Begründung mit Umweltbericht

Gez. Greitemann