

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2022
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	03.11.2022

Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Nummer 66509/10 Arbeitstitel: Simonskaul in Köln-Weidenpesch

1. Anlass und Ziel

Mit Schreiben vom 15.03.2018 hat die Bonava Deutschland GmbH die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) für eine Fläche im Bereich Simonskaul – Neusser Straße in Köln-Weidenpesch beantragt.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Umnutzung dieser Flächen mit Altlastensanierung und anschließender Rekultivierung zur Schaffung von familiengerechtem Wohnungsbau sowie eines neuen öffentlichen wohnungsnahen Parkes mit Ausgleichsflächen als Teil des Landschaftsschutzgebiets.

Die Fläche eignet sich für eine Wohnbebauung. Das Vorhaben folgt den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen (StEK Wohnen), vom Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossen, da es dazu beiträgt, den prognostizierten Wohnungsbedarf zu decken. Das Plangebiet ist eine solche zum Teil erschlossene Fläche. Die städtebauliche Planung fordert eine Neuordnung des Gebietes mit Erschließung vom Simonskaul und dient der Arrondierung des Siedlungsbereiches. Aufgrund der Nutzungsgeschichte als Altablagerungsstandort wurde die Fläche bisher nicht als Bauland ausgewiesen.

Das vorhandene Planungsrecht lässt die Realisierung des Vorhabens nicht zu. Mit der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Neubaugebietes im Rahmen des Kooperativen Baulandmodells, sowie einer viergruppigen Kita, neuen Räumlichkeiten für die Jugendeinrichtung Dachlow, zwei öffentlichen Spielplätzen und einer Multifunktionsfläche für Jugendliche sowie Grün- und Ausgleichsflächen im Bereich Simonskaul - Neusser Straße geschaffen.

2. Verfahrensverlauf

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66509/10 mit dem Arbeitstitel „Simonskaul in Köln-Weidenpesch“ mit Vorlage-Nr. 1204/2018 wurde am 28.06.2018 vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im Normalverfahren mit zweistufiger Beteiligung durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vor Einleitungsbeschluss in der Zeit vom 23.12.2016 bis einschließlich 31.01.2017 durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Modell 2 durchgeführt. Im Rahmen einer Abendveranstaltung am 05.02.2019 wurden vier städtebauliche Entwürfe vorgestellt, die nach einem zweistufigen Qualifizierungsverfahren ausgewählt wurden. Es bestand die Gelegenheit zur Diskussion und Erörterung der vier Konzepte.

Die Arbeiten wurden anschließend in der zweiten Bearbeitungsphase unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Auswahlkommission sowie der Anregungen aus der Öffentlichkeit überarbeitet.

Die Entscheidung über das weiter zu verfolgende Konzept traf die Bewertungskommission in ihrer Sitzung am 29.03.2019. Das unter 1.2 erläuterte Konzept von Lorenzen Mayer Architekten mit becht landscape architecture ist die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Vorgabenbeschluss mit Vorlage-Nr. 2736/2019 wurde am 30.01.2020 vom Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Es wurde beschlossen, dass die Verwaltung die Vorhabenträgerin auffordern sollte, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes einen Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung zu berücksichtigen.

Die Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 24.08.2021 bis einschließlich 28.09.2021 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs mit gestalterischen Festsetzungen wird durchgeführt und erfolgt in der Zeitraum vom 15.09.2022 bis einschließlich 17.10.2022.

3. Nutzungsbezogener Sanierung der im Plangebiet vorhandenen Ablagerung

In einem Teilbereich des Plangebiets befindet sich eine verfüllte ehemalige Kiesgrube. Diese Altablagerung wird unter der Nr. 50503 „Simonskaul“ im Altlastenkataster der Stadt Köln geführt. Die Verfüllungen reichen teilweise bis ins Grundwasser und bestehen - auf Grundlage vorliegender Untersuchungen - im Wesentlichen aus Boden und Bauschutt. Untergeordnet sind auch gewerbliche und hausmüllähnliche Ablagerungsanteile vorhanden. Die geplante nutzungsbezogene Sanierung ist eine Vorsorgemaßnahme um die zukünftige Nutzung des Plangebietes als Wohnstätte mit Kindertagesstätte, Tiefgarage sowie Grün- und Ausgleichsflächen einschl. Kinderspielflächen dauerhaft sicherzustellen. Hierzu wird die Altablagerung im Bereich der vorgesehenen Bebauungen bis zum Grundwasser nahezu vollständig ausgehoben und im Bereich der angrenzenden nordwestlichen Grünfläche - einschl. der Kinderspielflächen - ebenfalls mittels Aushub saniert. Zusätzlich wird von der Bebauung ausgehend in Richtung der Grünfläche ein unterirdisches Abdichtungssystem eingebaut um eventuell auftretende Restausgasungen des nördlich des Baugebietes verbleibenden Altablagerungskörpers aufzufangen und sicher in Richtung Atmosphäre ableiten zu können. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Altablagerung konnte im Rahmen der durchgeführten Grundwasseruntersuchungen bisher nicht festgestellt werden. Vorsorgemaßnahmen für den Fall einer möglichen baubedingten Mobilisation und Sicherung von Schadstoffen wurden geplant und werden durchgeführt.

4. Wärmeversorgung des Plangebietes durch Blockheizkraftwerke

Das Plangebiet soll durch zwei Blockheizkraftwerke mit Wärme versorgt werden, wobei ein Blockheizkraftwerk das im Osten des Plangebiets gelegene Haus 1 und das andere Blockheizkraftwerk die übrigen im Plangebiet liegenden Häuser 2-7 versorgen soll. Um die Häuser 2-7 versorgen zu können, soll die zwischen den Häusern verlaufende Planstraße ca. auf Höhe von Haus 5 durch eine Nahwärmeleitung gequert werden. Die vorgenannte Planstraße ist gem. Planentwurf als öffentlich gewidmetes Straßenland vorgesehen, so dass die Stadt Köln in diesem Fall dem Versorgungsunternehmen den Bau und Betrieb der Leitungsquerung auf Grundlage eines Wegenutzungsvertrags gestattet. Dabei soll der Leitungsgraben nicht über das erforderliche Maß für einen Graben zur Führung einer Wärmeleitung mit einem definierten Außendurchmesser hinausgehen und in einer Tiefe von mindestens 2,0 m unter der Geländeoberkante liegen.

5. Anpassungserfordernis des Bebauungsplan-Entwurfes mit dem laufenden Planfeststellungsverfahren „Bau und Betrieb einer Abstellanlage für Stadtbahnfahrzeuge und die zugehörige Zulaufstrecke in Weidenpesch“

Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zum Zulaufgleis der Kölner Verkehrsbetriebe (KVB) zum Betriebshof Weidenpesch wurde in der 1. Planänderung die Maßnahme A4 - Pflanzung einer Baumreihe mit Raseneinsaat - südlich des KVB-Zulaufgleises im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplan-Entwurfes „Simonskaul“ planfestgestellt.

Da die Pflanzmaßnahme A4 aus dem Planfeststellungsverfahren im Wettbewerbsverfahren zum Bebauungsplan-Verfahren „Simonskaul“ Berücksichtigung fand, war ein Konflikt mit der geplanten Baumreihe südlich des Zulaufgleises aus der Planfeststellung zu diesem Zeitpunkt noch nicht er-

kennbar.

Im Zuge der Detailplanung zum überörtlichen Radweg auf der Südseite des neuen Zulaufgleises und zur Erschließung im Bebauungsplan ergaben sich neue Erkenntnisse aus verkehrlichen, erschließungstechnischen und brandschutztechnischen Fachplänen.

Hieraus ergibt sich insgesamt das Erfordernis zur Verlagerung von 15 planfestgestellten Baumstandorten. In Abstimmung mit der Stadt Köln wird die KVB einen Antrag auf Änderung der Planfeststellung zur Verlagerung von 15 Baumstandorten auf die West- und Nordseite des Zulaufgleises bei der Bezirksregierung Köln einreichen.

Anlagen

Anlage 1	Geltungsbereich des Bebauungsplans
Anlage 2	VBP Blatt 1, Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf
Anlage 3	VBP Blatt 2, Textliche Festsetzungen
Anlage 4	VBP Blatt 3, Vorhaben- und Erschließungsplan-Entwurf
Anlage 5	VBP Blatt 4, Gebäudeansichten
Anlage 6	Textliche Festsetzungen nach § 3 Abs. 2 BauGB
Anlage 7	Begründung mit Umweltbericht

Gez. Greitemann