



Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept (VEP) Lerchenweg/Schaffrathsgasse
Anhörung der Bezirksvertretung Ehrenfeld zu den Ergebnissen der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des
Bebauungsplan-Entwurfes (VEP)**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	30.01.2023
Stadtentwicklungsausschuss	02.02.2023

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

beauftragt die Verwaltung, die Vorhabenträgerin aufzufordern, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes gemäß Anlage 2 einen Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) auszuarbeiten. Die Ergebnisse der Beteiligung nach § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 5) zu berücksichtigen.

Haushaltmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat voraussichtlich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission des Klimaschadgases Kohlenstoffdioxid (CO₂). Die Emission stammt u.a. aus dem zusätzlich ausgelösten motorisierten Individualverkehr, der Wärmebereitstellung (Heizung / Warmwasser) in den geplanten Gebäuden und dem Stromverbrauch, soweit er nicht im Plangebiet erzeugt wird. Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases werden geprüft.

Die am 17.03.2022 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Leitlinien zum Klimaschutz kommen zur Anwendung. Hieraus ergibt sich entsprechend das Gutachtenerfordernis, welches noch final einer Prüfung unterzogen wird.

Nach den gesetzlichen Vorgaben findet eine Bewertung der Umweltbelange statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt, die zurzeit erarbeitet werden.

Es werden zum Bebauungsplan-Entwurf Fachgutachten und Fachplanungen zu voraussichtlich folgenden Themen erarbeitet:

- Verkehrsgutachten
- Artenschutzprüfung
- Lärmgutachten
- Luftschadstoffe
- Grünordnungsplan
- Niederschlagsentwässerungskonzept (inkl. Überflutungsnachweis)
- Verschattungsuntersuchung
- Erschütterungsuntersuchung
- Boden- und Altlastenuntersuchung

Würde die Planung nicht umgesetzt, würden sich keine Veränderungen der Klimabilanz ergeben. Allerdings würde dann das städtebauliche Ziel, dort Wohnen sowie eine Kindertagesstätte zu schaffen, nicht erreicht werden.

Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) hat am 28.05.2020 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bauungsplanes in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB – Arbeitstitel: Lerchenweg/Schaffrathgasse in Köln-Bocklemünd/Mengenich beschlossen (Session-Nr. 0240/2020).

Die Vorhabenträgerin PE Lerchenweg GmbH & Co. KG beabsichtigt auf dem Grundstück im Stadtteil Bocklemünd in der Innenlage zwischen Lerchenweg, Schaffrathgasse und Militärringstraße Wohnungsbau zu errichten. Geplant ist der Neubau von Geschosswohnungsbau mit insgesamt circa 160 Wohneinheiten, davon 30 % öffentlich geförderten Wohnungen sowie einer dreigruppigen Kindertagesstätte. Derzeit ist das knapp 1,3 ha große Plangebiet zu großen Teilen versiegelt und mit Gewerbebauten bebaut.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand am 15.06.2021 nach Modell 2 (Abendveranstaltung) als Livestream statt. Die Bürgerinnen und

Bürger hatten die Möglichkeit per Chat Fragen zu stellen. Daran anschließend gab es die Möglichkeit, bis einschließlich 05.07.2021 schriftliche Stellungnahmen einzureichen.

Die Niederschrift der Abendveranstaltung ist als Anlage 4 beigefügt. Es sind 34 schriftliche Stellungnahmen eingegangen. In der Abendveranstaltung sowie in den eingegangenen Stellungnahmen wurde im Wesentlichen Folgendes vorgetragen:

Erschließungssituation/Verkehr:

- Forderung einer verbesserten Erschließungs- und Eingangssituation in das Quartier
- Maßnahmen gegen das bereits hohe Verkehrsaufkommen und damit verbundene Stellplatzkonflikte rund um das Plangebiet
- Erarbeitung eines umfassenden Mobilitätskonzeptes
- Forderung einer neuen Verkehrserhebung

Städtebauliches Konzept:

- Reduzierung der viergeschossigen Riegelbebauung
- Anpassung der Bauweise und Bebauungshöhe entsprechend dem umliegenden dörflichen Charakter

Die detaillierten Stellungnahmen und die Stellungnahme der Verwaltung zur Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren sind in Anlage 5 dargestellt.

In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt hat die Vorhabenträgerin von März bis Juni eine Mehrfachbeauftragung mit mehreren geeigneten Büros durchgeführt, um speziell den Hochbau und den Freiraum zu qualifizieren. Dabei wurde das städtebauliche Konzept von astoc architects and planners als Grundlage verwendet, welches im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses bereits in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt erstellt wurde. Die inhaltlichen Anmerkungen und Hinweise der Beteiligung wurden im Rahmen der Auslobungsunterlagen bereits berücksichtigt. Als Siegerentwurf ist das städtebaulich-freiräumliche Konzept von &MICA (ehem. Michels Architekten) hervorgegangen. Den Empfehlungen der Jury wurde zu großen Teilen zugestimmt und das Konzept entsprechend überarbeitet. Vereinzelt Empfehlungen der Jury wurde hingegen nach Prüfung nicht gefolgt (s. Anlage 9). Das vorliegende und als Anlage 2 beigefügte städtebauliche Konzept bildet nun die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.

Weiterführung des Verfahrens/Änderungen der Planung

Das städtebauliche Planungskonzept sieht eine zweieinhalb- bis viergeschossige Bebauung vor. An der östlichen Grundstücksgrenze zum Militärring hin ist ein viergeschossiger und nur noch 125 Meter langer Gebäuderiegel geplant, der als Lärmschutzwand fungieren soll. Westlich der geschlossenen viergeschossigen Bebauung werden insgesamt sieben Solitärbauten mit maximal drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss entstehen. Die Solitärbauten gruppieren sich dabei um einen zentralen Quartiersplatz. Im Vergleich zum Konzept aus dem Einleitungsbeschluss wurden die Gebäudekörper der Solitärbauten leicht gedreht, wodurch neue qualitätsvolle Räume in Form von Kleinkinderspielflächen entstehen. Die Kindertagesstätte liegt im Süden des Plangebietes.

Das Konzept sieht eine Erschließung über den Lerchenweg und die Schaffrathsgasse vor, wobei der individuelle Autoverkehr an den beiden Eingängen zum neuen Quartier in die vorgesehenen Tiefgaragen geleitet werden soll, sodass im Inneren ein möglichst autofreies Quartier entsteht. Fahrradstellplätze werden sowohl in den Tiefgaragen als auch an gesammelten Stellflächen an den Eingangsbereichen verortet. Als Mittelpunkt des neuen Quartiers soll ein zentraler Platz entstehen, der als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen wird, aber auch als Aufenthalts- und Erholungsfläche für das gesamte Quartier dienen soll. Alle Wegeverbindungen innerhalb des Plangebiets werden sowohl für den öffentlichen Rad- als auch für den Fußverkehr durchlässig geplant.

Kooperatives Baulandmodell

Die Vorhabenträgerin hat am 07.05.2019 die Anwendungszustimmung zum kooperativen Baulandmodell unterschrieben. Es ist ein Anteil von 30% öffentlich geförderten Wohnungen ge-

plant. Die Mehrbedarfe nach kooperativem Baulandmodell für öffentliche Spielplatzflächen belaufen sich auf ca. 735 m² und werden flächenmäßig vollständig im Plangebiet abgedeckt.

Verwaltungsvorschlag

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes (Anlage 2) einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten und dabei die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 5) zu berücksichtigen.

Anlagen

Anlage 1	Geltungsbereich
Anlage 2	Städtebauliches Planungskonzept
Anlage 3	Darstellung der Änderungen des städtebaulichen Konzeptes gegenüber dem Stand der Öffentlichkeitsbeteiligung
Anlage 4	Niederschrift Abendveranstaltung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB)
Anlage 5	Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB
Anlage 6	Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB
Anlage 7	Wettbewerbsergebnisse
Anlage 8	Protokoll zur Jurysitzung
Anlage 9	Anmerkungen zu den Bearbeitungsempfehlungen der Jurysitzung