

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 02.09.2021 bis 16.09.2021

Bebauungsplan „Astrid-Lindgren-Allee“ in Köln - Brück



Städtebauliches Planungskonzept (Testentwurf)

Anlass und Ziel der Planung

Die Sahle Wohnen GmbH & Co. KG und die Ihr Haus Sahle Massivbau GmbH (Vorhabenträgerinnen) beabsichtigen, das Gebiet zwischen dem Oberen Bruchweg im Osten, der Astrid-Lindgren-Allee im Süden, der Martha-Heublein-Straße im Westen und den Grundstücken entlang der Martha-Heublein-Straße im Norden (Sportpark Brück: Gemarkung Langenbrück, Flur 71, Flurstücke 4553, 4551 und 4720) zu einem städtischen Wohnquartier zu entwickeln. Der Einleitungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 17.06.2021 sieht als Planungsziel vor, etwa 75 Wohneinheiten in Doppelhäusern, Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Außerdem sollen in einem Qualifizierungsverfahren die unten aufgeführten Punkte geprüft werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 75450/04 aus dem Jahr 2001, der auf dem Grundstück ein Baufeld entsprechend dem bestehenden Sportpark vorsieht. Für die Neuentwicklung soll neues Planungsrecht in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch geschlossen werden. Die Anpassung des Flächennutzungsplans kann im Wege der Berichtigung erfolgen. Für das Vorhaben findet das Kooperative Baulandmodell in seiner Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 Anwendung.

Bestandsituation

Derzeit ist das circa 1,3 ha große Grundstück mit einer Sporthalle sowie mehreren Nebengebäuden bebaut. Die Freiflächen sind als Verkehrs- und Parkplatzflächen nahezu komplett versiegelt. Der Bestand soll im Zuge der Neuentwicklung aufgegeben bzw. verlagert und zurückgebaut werden.

Städtebauliches Planungskonzept (Testentwurf)

Die wesentlichen Vorgaben für die Neuentwicklung des Gebiets wurden in einem städtebaulichen Planungskonzept (Testentwurf) zusammengefasst. Mit dem Ziel, die vorhandene Baustruktur der Wohnbebauung der Umgebung aufzunehmen und angemessen fortzuführen, sollen Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser entstehen. Neben Wohneinheiten im freifinanzierten Wohnungsbau sollen gemäß dem kooperativen Baulandmodell mindestens 30 % der Geschossfläche Wohnen im geförderten Segment errichtet werden. Gegebenenfalls sollen ergänzend eine Großtagespflege und ein öffentlicher Spielplatz von mindestens 500 qm realisiert werden. Die verkehrliche Erschließung soll ausschließlich über die östliche und südliche Grundstücksgrenze (Oberer Bruchweg und Astrid-Lindgren-Allee) erfolgen. Zwischen der Martha-Heublein-Straße im Westen und der Flehbachaue im Osten soll das Plangebiet über eine öffentlich zugängliche Fuß- und Radfahrverbindung durchquerbar sein. In dem neuen Quartier sollen neben privaten Gärten auch gemeinschaftlich nutzbare und gegebenenfalls öffentliche Freibereiche mit Aufenthaltsqualität entstehen. Eine starke Durchgrünung des Gebiets wird angestrebt, zudem soll es den Anforderungen an eine klimaresiliente und naturnahe Quartiersentwicklung gerecht werden.

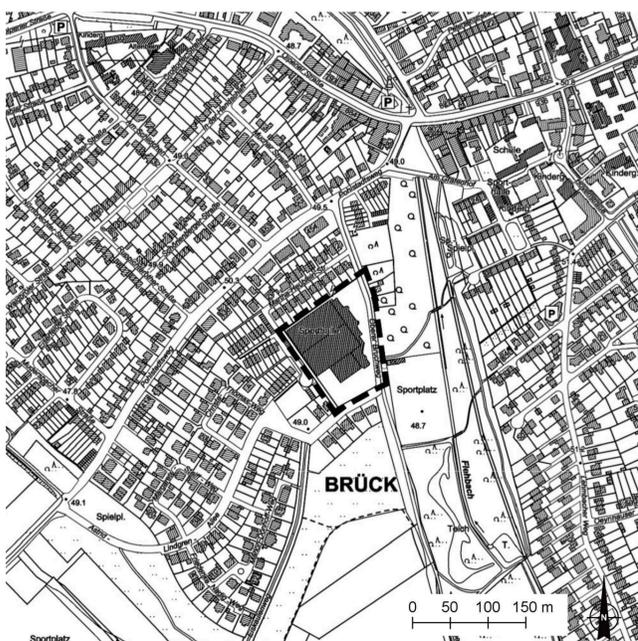
Qualifizierungsverfahren

Das konkrete städtebauliche Konzept wird in einem Qualifizierungsverfahren (städtebaulicher Wettbewerb) unter Berücksichtigung der Beschlussfassung des Stadtentwicklungsausschusses zur Einleitung des Verfahrens und den Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitet. Folgende Punkte sollen entsprechend dem Einleitungsbeschluss konkret geprüft und gegebenenfalls berücksichtigt werden:

- Realisierung innovativer Wohnformen mit geringer Flächeninanspruchnahme
- Erhöhung des Anteils an Geschosswohnungsbau
- Berücksichtigung von Einheiten für behindertengerechtes sowie betreutes Wohnen
- Einrichtung eines für alle Bürger*innen zugänglichen Gemeinschaftstreffs
- Erhöhung des Anteils an öffentlichen Grünflächen
- Maßvolle Versiegelung und naturnahe und klimaresiliente Gestaltung des Quartiers

Umweltbelange

Die durch die Planung betroffenen Umweltbelange, wie zum Beispiel Tiere, Pflanzen, Boden, Lärm, Verkehr, Klima etc. werden im Verfahren untersucht, bewertet und in der Abwägung berücksichtigt. Eine formale Umweltprüfung nach 2 Absatz 4 Baugesetzbuch mit Umweltbericht ist nach § 13a Baugesetzbuch nicht erforderlich.



Übersichtskarte



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Schrägluftbild

Diese Informationen finden Sie auch auf der Internetseite der Stadt Köln unter www.beteiligung-bauleitplanung.koeln.
Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter der Telefonnummer 0221 221- 35568
oder unter der Mailadresse bauleitplanung@stadt-koeln.de.



Schriftliche Stellungnahmen können in der Zeit vom 02.09.2021 bis 16.09.2021 an das Stadtplanungsamt der Stadt Köln, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln oder per E-Mail an bauleitplanung@stadt-koeln.de gerichtet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Bezirksvertretung Kalk beraten und eine Beschlussempfehlung für den Stadtentwicklungsausschuss formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt auf dieser Grundlage die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.