

## Anlass und Ziel der Planung

Im Zuge der Stationierung belgischer Streitkräfte im Stadtteil Dellbrück und der zeitgleich einhergehenden Wohnungsbauentwicklung Anfang der 1950er Jahre wurde auf dem mit dieser Planung in Rede stehenden Areal ein Schulkomplex für den Unterricht der Kinder belgischer Militärangehöriger errichtet. Nach dem Abzug der belgischen Streitkräfte ging die Fläche in die Verwaltung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) über, die die Liegenschaft an geeignete Interessenten für eine künftige Folgenutzung zu vergeben hatte. Zur städtebaulichen Qualifizierung wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, deren Ergebnis diesem städtebaulichen Planungskonzept zugrunde liegt.

## Städtebauliches Konzept

Als Leitbild für die Entwicklung des Gebietes wurde im Mehrfachbeauftragungsverfahren eine Mischung aus verschiedenen Wohnformen mit zukunftsfähigem und teilweise altersgerechtem Wohnen vorgegeben, da die Prüfung von Planungsalternativen ein gutes Potential des Standortes zur Stärkung der Wohnfunktion im Zentrum von Köln-Dellbrück ergeben hatte. Es sollen im Plangebiet Wohnraum für alle Generationen und eine Kita entstehen.

Inhalt des städtebaulichen Konzepts ist eine bis zu 4-geschossige Mehrfamilienhausbebauung an der Von-Quadt-Straße, welche 3-geschossig in den rückwärtigen Grundstücksbereich fortgeführt wird und dann in die Einfamilienhausbebauung übergeht. Das Gebäude der geplanten Kita soll 2-geschossig entwickelt werden.

Das Konzept sieht 5 Mehrfamilienhäuser vor (davon 3 an der Von-Quadt-Straße) und 6 Hausgruppen für Doppel- bzw. Reihenhäuser vor.

Die Stadtvillen gruppieren sich um einen kleinen

grünen Park und erhalten so einen zentralen Freiraum.

Die Mehrfamilienhäuser enthalten eine Unterkellerung für Nebenräume und eine Tiefgarage (im Bereich südwestlich der Planstraße). Für die Überbauung der Grundstücke werden durchschnittliche Dichtewerte definiert.

## Erschließung

Die Zufahrt des Areals erfolgt ausschließlich über die Von-Quadt-Straße. Eine ausreichende Anzahl an Öffentlichen Besucherparkplätzen und privaten Stellplätzen (ebenerdig sowie in einer Tiefgarage für den Geschosswohnungsbau) werden berücksichtigt. Für die Geschosswohnungen sind ausreichend Fahrradstellplätze vorgesehen.

## Lärm

Durch die Lokalisierung der Kita zwischen der neuen Wohnbebauung und dem Spiel- und Bolzplatz wird das Ziel einer lärmabschirmenden Bebauung verfolgt. Gutachterliche Nachweise erfolgen im Planverfahren.

## Freiraum- und umweltplanerische Aspekte

Zur Feststellung, in welcher Art Auswirkungen der Planung auf die Umweltbereiche und Einwirkungen der Umweltbereiche auf die Planung vorhanden sind, wird im Zuge des Planverfahrens eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden. Die Problemstellung der UP sowie deren Bearbeitung werden vorab im Rahmen einer Grundlagensammlung mit den Fachstellen abgestimmt.

Zum Kemperbach wird ein Abstandstreifen von 25 m Breite für ökologische Aufwertungsmaßnahmen vorgehalten. Die baulichen Anlagen reichen derzeit teilweise noch bis an den Kemperbach heran.

Zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-

Emissionen werden die Gebäude so orientiert, dass die Hauptfassade nicht mehr als 30° aus der Südrichtung gedreht ist.

## Erforderliche Gutachten

Im Planverfahren werden Gutachten eingeholt bezüglich der Umweltverträglichkeit der Planung (artenschutzrechtliche Vorprüfung, Umweltprüfung mit Umweltbericht, Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen), bezüglich verkehrlicher Auswirkungen der Planung im näheren Einwirkungsbereich sowie bezüglich Schallimmissionsschutz. Die Notwendigkeit weiterer Fachgutachten und fachlicher Prüfungen kann sich aus dem Planverfahren heraus noch ergeben.



## Städtebauliches Planungskonzept

**Es lädt ein:**

Herr Bezirksbürgermeister Norbert Fuchs

**Die Veranstaltung findet statt:**

Am Donnerstag, dem 05.12.2013, um 18.00 Uhr in der Gemeinschaftsgrundschule (GGs) Dellbrücker Hauptstraße 16 - 18, 51069 Köln-Dellbrück.

Die Öffentlichkeit ist herzlich eingeladen und kann während der Veranstaltung ihre Meinung zur Planung äußern.

**Weitere Informationen:**

Telefonische Auskünfte können beim Stadtplanungsamt, Tel. 0221 / 221 - 30146 eingeholt werden.

Schriftliche Stellungnahmen können bis zum 12. Dezember 2013 einschl. an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Mülheim, Herrn Norbert Fuchs, Bezirksrathaus Mülheim - Wiener Platz 2a, 51065 Köln, gerichtet werden.

Informationen zu Bebauungsplanverfahren im Stadtbezirk Mülheim finden Sie auch im Internet unter <http://www.stadt-koeln.de/4/stadtplanung/bebauungsplaene/muelheim>

**Hinweise zum Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Sobald ein städtebauliches Planungskonzept vorliegt, beauftragt der Stadtentwicklungsausschuss die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden in der Bezirksvertretung öffentlich beraten, eine gesonderte Beantwortung erfolgt daher nicht.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Abstimmung der Planung mit den Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 2 BauGB) wird der konkret ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (§ 3 Absatz 2 BauGB). Während der Offenlagefrist können Stellungnahmen beim Stadtplanungsamt abgegeben werden, über die der Rat der Stadt Köln vor dem Satzungsbeschluss entscheidet. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan in Kraft.



**Der Oberbürgermeister**

Stadtplanungsamt

Luftbild:

Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster  
13/ 11.2013