

Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Arbeitstitel: Arnikaweg in Köln-Kalk

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Vastbau GmbH aus Gronau (Vorhabenträgerin) beabsichtigt, auf dem Grundstück Arnikaweg im Bereich des "ehemaligen Madausgeländes" in Köln-Merheim eine zwei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung mit einer Tiefgarage zu errichten.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 74459/07 –Arbeitstitel: Madausstraße in Köln-Merheim– vom 07.07.2003 setzt für das Plangebiet Mischgebiet (MI 2, § 6 Baunutzungsverordnung [BauNVO]) fest. Das geplante Vorhaben ist mit dieser Festsetzung nicht vereinbar. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Der Antrag auf die Einleitung des Verfahrens wurde am 09.09.2014 gestellt.

1.2 Ziel der Planung

Auf dem circa 4 030 m² großen Grundstück am Arnikaweg in Köln-Merheim soll eine Wohnnutzung entwickelt werden. Bei dem Gelände handelt es sich um eine der letzten noch nicht entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bebauten Flächen auf dem sogenannten Madausgelände. Die Lage des Grundstückes, auch unter Berücksichtigung der Entwicklung des Wohnungsbaus im Madausgelände, spricht für die Entwicklung einer Wohnnutzung. Die geplanten circa 60 Wohneinheiten runden den in der direkten Nachbarschaft vorhandenen Geschosswohnungsbau ab und schaffen einen städtebaulich wünschenswerten Übergang zwischen der bereits vorhandenen Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung in der Nachbarschaft. Der Standort ist hervorragend erschlossen.

Ziel der Planung ist es, den Neubau für eine zwei- bis fünfgeschossige Wohnnutzung im moderaten Preissegment zu ermöglichen, um dem aktuellen Wohnraumbedarf innerhalb der Stadt Köln gerecht zu werden.

Entsprechend der Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungsbaupolitik wird mit dieser Planung ein Nachverdichtungspotenzial in einem integrierten Siedlungsbereich für die Schaffung von neuem Wohnraum genutzt. Das Plangebiet liegt in erschlossener Lage und verfügt in fußläufiger Nähe über zahlreiche Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel Einzelhandel, eine Kindertagesstätte und öffentlichen Nahverkehr, so dass diese Planung der Leitlinie "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" gerecht wird.

2. Planverfahren

Die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes 74459/07 –Arbeitstitel: Madausstraße in Köln-Merheim– stehen der Realisierung des Vorhabens entgegen. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche, das heißt um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB handelt, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird bei einer Plangebietsgröße von circa 4 030 m² weniger als 20 000 m² betragen und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Planungskonzept wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - nicht zu erwarten.

Somit könnten vorliegend die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB kann abgesehen werden; § 4 c BauGB (Monitoring) wäre ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtteils Merheim im Stadtbezirk Kalk.

3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an eine Privatstraße, die der Erschließung der das Plangebiet umschließenden Wohnbebauung dient, im Südosten wird das Plangebiet ebenfalls von der Privatstraße und bestehenden Wohnbebauung eingegrenzt. Im Westen grenzt das Grundstück unmittelbar an den Arnikaweg. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein SB-Warenhaus (Kaufland).

Vorhabengrundstück ist das Flurstück 5070 der Gemarkung Langenbrück, Flur 71, mit einer Größe von circa 4 030 m². Eine genaue Abgrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des geplanten Vorhaben- und Erschließungsplanes würde dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen.

3.2 Vorhandene Gebietsstruktur

Das Plangebiet befindet sich an einem gut erschlossenen Standort. In direkter Nachbarschaft zu einem gemischten Umfeld mit Einzelhandelsnutzungen, Büronutzungen, Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäusern und dem Krankenhaus Köln-Merheim.

3.3 Erschließung/Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Arnikaweg. Über diese Straße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist zum Arnikaweg ausgerichtet, innerhalb des Plangebietes wird die Neubauung durch Wohnwege erschlossen. Die nach Spielplatzsatzung der Stadt Köln nachzuweisenden Spielflächen sind in direkter Nachbarschaft zum bereits vorhandenen Spielplatz vorgesehen und sind sicher über das eigene Grundstück erreichbar. Die Nahversorgung für den kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist durch die vorhandenen Strukturen auf der Olpener Straße im engeren Wohnumfeld gewährleistet und fußläufig zu erreichen.

Eine Bushaltestelle befindet sich in direkter Nachbarschaft Auf dem Eichenbrett, die Stadtbahnhaltestelle Merheim ist fußläufig erreichbar.

4. Planungsvorgaben

4.1 Flächennutzungsplan

Die geplante Nutzung widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Mischgebiet), die städtebauliche Ordnung ist aufgrund der Lage und Flächengröße aber nicht betroffen. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend § 13 a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

4.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 74459/07 – Arbeitstitel: Madausstraße in Köln-Merheim–; dieser setzt Mischgebiet (MI 2) fest.

5. Städtebauliches Konzept

Geplant ist, auf dem Projektgrundstück Geschosswohnungsbau zu realisieren.

Städtebaulich gliedert sich das geplante Bauvolumen in einen straßenbegleitenden Riegel entlang des Arnikawegs und einen solitären Wohnbaublock im Innenbereich zum vorhandenen u-förmigen Geschosswohnungsbau. Das Gebäude entlang des Arnikawegs knickt dem Straßenverlauf folgend ab und nimmt somit Rücksicht auf die vorhandene Baumstruktur.

Die Gebäude mit Flachdächern staffeln sich von fünf Geschossen im Norden bis auf drei Geschosse im Südwesten ab und orientieren sich hinsichtlich der geplanten absoluten Höhen und dem geplanten Maß der Bebauung an dem in der näheren Umgebung vorhandenen Bestand. Das Ensemble schließt die vorhandene offene städtebauliche Figur zum nördlich angrenzenden MK-Gebiet und schafft somit einen klaren städtebaulichen Raum.

In den beiden Gebäuden sollen insgesamt circa 60 Wohneinheiten realisiert werden, die geplante Tiefgarage soll, wenn bautechnisch möglich, den Stellplatzbedarf der Wohneinheiten vollständig abdecken. Im Bedarfsfall sollen auch vereinzelt oberirdische Stellplätze vorgehalten werden. § 21a BauNVO soll zur Anwendung kommen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über den Arnikaweg.

6. Umweltbelange

Die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB werden ermittelt und sachgerecht gegeneinander abgewogen.

Nach bisherigem Planungsstand sind folgende Umweltbelange im weiteren Planverfahren insbesondere zu betrachten:

- Eingriffe in Natur- und Landschaft (Eingriffsbewertung),
- Artenschutz,
- Immissionsschutz, speziell Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm).

7. Kosten für die Stadt Köln

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen keine Kosten.