

Erläuterungen

zum städtebaulichen Planungskonzept Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Am Nachtigallental in Köln-Weiden

Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass und -ziel

Die Firma "Pflegedienst Weyerstraß" betreibt seit mehreren Jahren ein mit "Sehr gut" zertifiziertes, auf die Intensivpflege von Patienten spezialisiertes Dienstleistungsunternehmen. Sie unterhält Pflege-Wohngemeinschaften an mehreren Standorten in Köln und Umgebung.

Aufgrund des demographischen Wandels und der hierdurch resultierenden stetig steigenden Nachfrage, vor allem in Großstädten, strebt das Unternehmen weiteres Wachstum an und beabsichtigt die Errichtung von weiteren Pflegeeinrichtungen. Der Bedarf an Pflegeeinrichtungen, insbesondere auch der kurz- und mittelfristige Bedarf, ist eindeutig.

Gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer, dem Projekt-Entwicklungsunternehmen "Circle Development GmbH" wurde die Planung einer Pflegeeinrichtung für Intensivpatienten, speziell ausgerichtet auf Kinder, auf dem Flurstück 1854, Flur 15, Gemarkung Lövenich, in Köln-Weiden entwickelt. Ziel ist, in einer Neubaumaßnahme perfekte Bedingungen für qualitativ hochwertige Pflege und Versorgung zu schaffen. Hierbei geht es neben dem Aspekt der sozialen Integration auch um die Betreuung der Angehörigen.

Da für das Plangrundstück kein Bebauungsplan besteht, ist die Schaffung von Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Mit Datum vom 26.08.2015 hat die Circle Development GmbH die Einleitung und Durchführung des Verfahrens eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) bei der Stadtverwaltung Köln beantragt.

Planverfahren

Da für das Plangrundstück kein Bebauungsplan besteht, ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden, auch weil die sonstigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (unter anderem beträgt die zulässige Grundfläche deutlich weniger als 20 000 m²; es wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet; das Plangrundstück liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet) vorliegen.

Somit können 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 BauGB,
- von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB und
- dem Monitoring nach § 4c BauGB kann abgesehen werden.

Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Erläuterungen zum Plangebiet

Plangebiet

Das fragliche Flurstück 1854, Flur 15, Gemarkung Lövenich, befindet sich in Köln-Weiden. Die Grundstücksfläche beträgt circa 1 750 m². Das Grundstück liegt südlich der nördlich verlaufenden Bahnlinie, westlich des Baugrundstückes Moltkestraße 69, nördlich der Straße Am Nachtigallental und östlich der Grünfläche des Grundstückes 1855. Es ist eine zurzeit ungestaltete, mit Spontanvegetation und circa zehn Bäumen bewachsene Fläche, die überwiegend eben ist.

Umgebung des Plangebietes

Nördlich des Plangrundstückes bildet eine dicht bewachsene Böschung den Übergang zur Bahnlinie. Zum Schutz der angrenzenden Bebauung verläuft eine circa 3,00 m hohe Schallschutzwand auf dem circa 10,40 m hohen Bahndamm parallel zur Bahntrasse. Das östliche Nachbargrundstück markiert mit zwei Gebäuden das Eckgrundstück zur Moltkestraße, zur angrenzenden Bahnunterführung sowie der sich anschließenden Bebauung Moltkestraße und Selma-Lagerlöf-Straße. Diese Bebauung weist überwiegend zwei Vollgeschosse und Satteldach in geschlossener Bauweise auf. Die Bebauung der Westseite Moltkestraße hat ihre Gärten in Richtung des Plangrundstückes. Die drei eingeschossigen Wohnhäuser Am Nachtigallental 1 bis 5 weisen ein Vollgeschoss mit Satteldach auf. Das westlich angrenzende Mehrfamilienhaus Albert-Kindle-Straße 4 und 4a bis 4c weist drei bis vier Geschosse auf. Das westlich angrenzende Nachbargrundstück dient als Ausgleichsfläche der Deutsche Bahn AG (DB AG).

In fußläufiger Entfernung von circa 500 m befindet sich in östliche Richtung der S-Bahnhof Lövenich. In westlicher Richtung in circa 1,2 km Entfernung befindet sich die S-Bahn-Haltestelle Köln-Weiden-West, unter anderem mit einem großen Park-and-ride-Parkplatz (P + R) und einem Bike-and-ride-Parkplatz (B + R). Südlich erreicht man die Aachener Straße in circa 400 m Entfernung; die Haltestelle Schulstraße der Linie 1 befindet sich in circa 600 m Entfernung. Eine Bushaltestelle der Linie 141 befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Bahnunterführung Moltkestraße. Die Anschlussstelle Köln-Lövenich der Autobahn A 1 befindet sich in circa 2 km Entfernung.

Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Die geplante Nutzung widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der für das Plangrundstück Grünfläche (mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung) darstellt. Die städtebauliche Ordnung ist aufgrund der Lage und der Flächengröße des Plangrundstückes aber nicht betroffen. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bebauungsplan

Für das Plangrundstück besteht kein Bebauungsplan.

Städtebauliches Konzept

Nutzungskonzept

Das Konzept soll die Realisierung einer Pflegeeinrichtung für Intensivpatienten, insbesondere für Kinder, mit zwölf Plätzen umfassen. Primäres Ziel der Intensivpflege (zum Beispiel Beatmungspatienten) ist es, eine optimale Versorgung der Patienten in einem wohnlichen und familiären Umfeld sicherzustellen und die soziale Integration bei gleichzeitiger Betreuung der Angehörigen zu gewährleisten. Die Pflegeeinrichtung soll für zwölf Plätze konzipiert werden, um den optimalen Betreuungsschlüssel sicherzustellen. Die Plätze sollen auf zwei Ebenen mit jeweils sechs Zimmern und entsprechend dazugehörigen Pflege- und Sozialräumen verteilt werden.

Bebauungskonzept

Es ist ein zweigeschossiger Neubau ohne Staffelgeschoss vorgesehen. Dieses Gebäude soll auf der östlichen Grundstückshälfte realisiert werden. Die westliche Grundstückshälfte soll gärtnerisch gestaltet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll 0,25 nicht überschreiten. Auf dem Grundstück sind sechs Stellplätze für Beschäftigte und Besucher vorgesehen.

Verkehr und Erschließung

Die oben genannte gute Anbindung über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), aber auch durch den Individualverkehr, ermöglicht eine optimale Anreise und Erreichbarkeit für die Angehörigen und der damit verbundenen Integration in den täglichen Betreuungsablauf. Nach derzeitigem Planungsstand soll die Straße Am Nachtigallental entlang des Flurstückes 1854 um circa 1 m auf dann circa 5,50 m verbreitert werden.

Umweltbelange

Die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB werden ermittelt und sachgerecht gegeneinander abgewogen. Durch die Planung der Pflegeeinrichtung für circa zwölf Intensivpatienten, insbesondere Kinder, müssen voraussichtlich sieben nach Baumschutzsatzung der Stadt Köln schützenswerte Bäume gefällt werden.

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.