

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle
VI/61/1
612 Funk Az

Vorlagen-Nummer

4126/2018

Freigabedatum 01.02.2019

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Nördlich Scheidtweilerstraße in Köln-Braunsfeld

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	04.02.2019
Stadtentwicklungsausschuss	07.02.2019

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet des Flurstücks 1817 der Flur 68 der Gemarkung Müngersdorf —Arbeitstitel: Nördlich Scheidtweilerstraße in Köln – Braunsfeld — einzuleiten mit dem Ziel, ein Wohn- und Geschäftsgebäude festzusetzen;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Lindenthal ohne Einschränkung zustimmt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der Antrag der Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin, RDR Grundbesitz GmbH mit Sitz in Köln, auf Aufstellung eines Vorhabebezogenen Bebauungsplanes (VEP). Dieser Antrag ist am 05.07.2018 bei der Verwaltung eingereicht worden. Im Gegensatz zur Zielsetzung des erst vor kurzem rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes 63451/02 soll der bestehende Betrieb des Getränkemarktes jetzt doch langfristig gesichert und nach entsprechendem Abriss als Neubaubestandteil in ein künftiges Wohn- und Geschäftsgebäude integriert werden. Dies ist notwendig, da der Getränkemarktbetreiber sich die Fläche mietvertraglich bis 2043 gesichert hat und ansonsten vorher keine Wohnbebauung entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan realisiert werden könnte.

Über diese Neuaufstellung eines Bebauungsplan-Verfahrens (VEP) kann somit zeitnah an diesem Standort ein Stück Stadtreparatur realisiert werden.

Die Schaffung des Planungsrechtes soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) durch einen vorhabenbezogener Bebauungsplan erfolgen. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Durchführungsvertrag wird sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Planung verpflichten. Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung einer bebauten innerstädtischen Fläche, d. h. um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bei einer Plangebietsgröße von ca. 3.787 qm weniger als 20.000 qm betragen und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dabei werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

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 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten. Des Weiteren gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen, nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nördlich Scheidtweilerstraße in Köln-Braunsfeld“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, ebenso von der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die rele-

vanten Umweltbelange werden untersucht und in die Abwägung eingestellt.

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes an der Scheidtweilerstraße 50. Im Erdgeschoss des Gebäudes ist die Bestandssicherung eines bestehenden kleinflächigen Getränkemarktes (Verkaufsfläche von < 800 qm), in den oberen Geschossen sind ca. 120 Mietwohnungen in Form von kleinen Wohnungen (ca. 26-52 qm) für diverse Nutzergruppen wie z.B. Studenten, Singles, alleinerziehende Eltern oder Berufseinsteiger geplant. Darüber hinaus sind Gemeinschaftsräume sowie eine gemeinsame Dachterrassennutzung auf den ein- und dreigeschossigen Gebäudeteilen geplant. Ebenerdig sowie in einer Tiefgarage im Untergeschoss sind Stellplätze für Kunden und Mieter des Gebäudes vorgesehen.

Die Standortsicherung des Marktes ist erforderlich, da der Getränkemarktbetreiber sich die Flächen aufgrund eines Mietvertrages (bereits mit dem Voreigentümer geschlossen) bis 2043 gesichert hat. Zudem soll mit Rücksicht auf die benachbarten Paulihöfe und der dort vorgesehenen Wohnnutzung rückwärtig ein geschlossener Garagenbereich im Erdgeschoss realisiert werden. Wegen der Topographie des Gesamtgrundstücks, insbesondere wegen des Geländeversprungs zum rückwärtigen benachbarten Projektgrundstück Paulihöfe, bietet sich die städtebaulich sinnvolle und aus Lärmschutzgründen notwendige Deckelung der bisher offenen Parkplätze an, so dass ein ebenerdiges Garagengeschoss entsteht. Ebenerdige Stellplätze sind für den Betrieb eines Getränkemarktes unabdingbar. Dies hat zu einer Auswirkung auf die Festsetzung der Baugrenzen, zum anderen auf die zulässige GRZ¹ und GRZ² sowie möglicherweise auf die Berechnung der GFZ, falls der § 21 a BauNVO hier keine Anwendung finden kann.

Folgende geänderte Festsetzungen sind im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplant:

- Vergrößerung des Baufensters für den Getränkemarkt und das Garagengeschoss des Erdgeschosses
- Erhöhung der GRZ¹ (von 0,5 auf 0,8) und GRZ² (von 0,6 auf 0,9) für den Getränkemarkt, das Garagengeschoss und die Tiefgarage mit ihren Zu- und Ausfahrten.
- Erhöhung der zulässigen GFZ (von 1,6 auf 2,0) für den Getränkemarkt und das Garagengeschoss und aufgrund der Tatsache, dass das oberste Geschoss nach der aktuellen Planung, als Vollgeschoss zählt. Das oberste Geschoss springt weder allseitig zurück noch bleibt es unterhalb von 3/4 der darunterliegenden Geschossfläche und ist damit auch gemäß der neuen BauO NRW kein Staffelgeschoss mehr. .
- Damit zusammenhängend die Erhöhung der maximal zulässigen Geschossigkeiten von V auf VI, da das oberste Geschoss nach aktueller Planung kein Staffelgeschoss mehr ist. Die maximale Gesamthöhe bleibt unverändert gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.
- Verschiebung des Zufahrtbereiches für die Tiefgarage und Ausweisung eines Anlieferbereichs.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Braunsfeld. Der Geltungsbereich ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 63451/02. Er ist ca. 3.787 qm groß und entspricht nach aktuellem Katasterplan dem Flurstück 1817 der Flur 68 der Gemarkung Müngersdorf.

Im Norden wird das Grundstück durch die Wohnbebauung Paulihöfe, im Westen durch das Eckgrundstück zum Maarweg, im Osten vom Straßenbahndepot der KVB und im Süden von der Scheidtweilerstraße begrenzt.

2.2 Vorhandene Struktur

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteilzentrums Braunsfeld. Gegenüber dem Plangebiet an der Scheidtweilerstraße liegt als größere Einrichtung des Einzelhandels ein Hit-Markt. Vor allem entlang der Aachener Straße hat sich eine Vielzahl von kleineren und größeren Einzelhandelsnutzungen etabliert. Sie werden ergänzt durch ein reichhaltiges Angebot an Dienstleistungen und gastronomischen Einrichtungen.

Nördlich des Geltungsbereichs sind mit den Paulihöfen und dem Wohnquartier Baesweiler Hof Wohnnutzungen realisiert worden. Entlang des Maarweges und der Scheidtweilerstraße dominiert ebenfalls die Wohnnutzung. Insbesondere in den Erdgeschosszonen befinden sich teilweise gewerbliche Einstreuungen, die aus Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen gebildet werden. Westlich jenseits des Maarweges liegen große, zusammenhängende Wohnviertel. Östlich des Plangebietes betreiben die Kölner Verkehrs-Betriebe (KVB) ein Straßenbahndepot mit Instandsetzungs- und Reparaturbetrieb auch zur Nachtzeit.

2.3 Erschließung

Der Geltungsbereich ist über die Scheidtweilerstraße an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und an das Radwegenetz angebunden. Über diese Straße erfolgt auch die Anlieferung. Die übergeordnete Anbindung des Plangebietes nach Osten zur Innenstadt und Inneren Kanalstraße sowie nach Westen Richtung Autobahnring erfolgt über die Aachener Straße.

Der Geltungsbereich selbst grenzt an die Scheidtweilerstraße an. Die Scheidtweilerstraße erschließt hauptsächlich die anliegenden Nutzungen, ist aber aufgrund der Tatsache, dass am Knotenpunkt Aachener Straße/Gürtel nicht alle Fahrbeziehungen möglich sind, auch eine gern genutzte Verbindung zwischen Stadtwaldgürtel und Maarweg. Mit der Hauptverwaltung der KVB, der DKV und dem Hit-Markt sind verkehrsentensive Nutzungen Anlieger der Scheidtweilerstraße, die sowohl in den Verkehrsspitzen des Berufsverkehrs als auch tagsüber im Einkaufsverkehr ein spürbares Verkehrsaufkommen generieren.

Die nächstgelegene Haltestelle im Stadtbahnliniennetz der KVB ist die Haltestelle "Maarweg". Sie liegt fußläufig rund 200 m vom Plangebiet entfernt. An der Haltestelle "Maarweg" verkehrt die Linie 1 in hoher Takthäufigkeit. An der Haltestelle "Aachener Straße/Gürtel", die eine Station weiter stadteinwärts liegt, können die Linien 7 und 13 erreicht werden.

Über die Scheidtweilerstraße ist das Plangebiet an die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Energie, Abwasser) angeschlossen. Das Grundstück ist bereits vollflächig versiegelt, die natürliche Bodenfunktion ist bereits gestört.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 63451/02, welcher für den Bereich allgemeine Wohngebiete (WA) und entlang der Scheidtweilerstraße eine geschlossene fünfgeschossige Bebauung festsetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,5, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 festgesetzt.

Mit der künftigen Rechtsverbindlichkeit des hiermit vorgeschlagenen Bebauungsplanes (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) werden die unterliegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 63451/02 im Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Planung entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 63451/02 auf der Grundlage des § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und stellt jetzt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Die im Geltungsbereich des Vorhabebezogenen Bebauungsplanes geplante Art der baulichen Nutzung (Wohn- und Geschäftsgebäude in Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet) ist somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln macht keine Aussagen zum Plangebiet.

3.4 Rahmenplanung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Rahmenplanung Braunsfeld/ Müngersdorf/ Ehrenfeld, die am 20.07.2000 von Rat der Stadt Köln beschlossen wurde. Aus der dort aufgeführten Einzelmaßnahme 1.2 im Maßnahmenprogramm ergibt sich, dass das Plangebiet für die Errichtung von freifinanzierten Geschosswohnungsbauten/Stadthäusern durch private Wohnungsbauunternehmen vorgesehen ist. Die Aussagen der Rahmenplanung decken sich daher mit den Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Anlagen

4