

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nummer 70451/03

Arbeitstitel: MHD Gelände in Köln-Kalk, Teilaufhebung

1. Rechtskraft des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.70451/03 umfasst den Bereich zwischen der Bahntrasse Köln-Siegburg im Westen und Süden, der Kalker Hauptstraße im Norden und der Bebauung westlich der Trimbornstraße im Osten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 22.05.2003 als Satzung beschlossen und ist am 18.08.2003 in Kraft getreten.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem ein mit dem Vorhabenträger am 21.05.2003 geschlossener Durchführungsvertrag zu Grunde liegt. Das Plangebiet ist nach den Regelungen des Durchführungsvertrages in zwei Bauabschnitte unterteilt.

2. Ehemalige Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Zentrales Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war die städtebauliche Abrundung der vorhandenen Bebauung im Stadtteil Kalk durch die Neuplanung. Es sollte ein Quartiercharakter mit hohem Identifikationswert gebildet werden.

1. Bauabschnitt:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt zwischen der öffentlichen Erschließungsanlage Grünebergstraße und der S-Bahn mit der Haltestelle Trimbornstraße ein allgemeines Wohngebiet –WA– mit IV–V geschossiger Wohnbebauung fest. Die Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl –GRZ– mit 0,4 orientierte sich an dem Festsetzungskatalog der Baunutzungsverordnung –BauNVOd.

Für das WA war aufgrund der städtebaulichen Situation des hohen Wohnbedarfs eine Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl –GFZ– bis zu 1,6 festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen der Gebäude wurden entsprechend der gestalterischen Zielvorstellung des zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfes mit nur geringen Spielräumen festgesetzt. Das begründet auch die teilweise Festsetzung von Baulinien.

Für die Kammstruktur des allgemeinen Wohngebietes war es erforderlich die Geschossigkeit zwingend festzusetzen, um den gewünschten Quartiercharakter und eine angemessene Verdichtung zur angrenzenden östlichen Bebauung zu erreichen.

Speziell die Blockinnenbereiche des allgemeinen Wohngebietes wurden als private Grünflächen vorgesehen. Ein hoher Identifikationswert durch die Bewohner wurde durch eine intensive Begrünung oberhalb der Tiefgaragen und eine differenzierte Grünraumplanung durch verschiedene Zonen in den Blockinnenbereichen geschaffen.

2. Bauabschnitt:

Die angestrebte städtebauliche Qualität der Bebauung entlang der Kalker Hauptstraße im festgesetzten Mischgebiet –MI– sollte durch eine differenzierte Festsetzung der Geschossigkeit bzw. der maximalen Gebäudehöhen erreicht werden.

Die Ausweisung als Mischgebiet in unmittelbarer Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten im Bereich Kalker Hauptstraße sollte auch kleineren gewerblichen Betrieben eine Möglichkeit der Existenzgründung geben und somit zur Angebotsvielfalt beitragen.

Es ist eine GRZ von 0,6 bis 0,8 festgesetzt worden. Die GFZ Festsetzungen betragen zwischen 2,4 und 3,8.

Entlang der Kalker Hauptstraße sollte eine geschlossene Gebäudekante das Stadtbild prägen, deswegen wurde hier eine Baulinie festgesetzt, mit entsprechenden Höhenfestsetzungen und der zwingend festgesetzten Anzahl von V–VIII Vollgeschossen.

Die entlang der Kalker Hauptstraße vorhandenen Bäume und Grünbeete sollten weitgehend erhalten bleiben.

3. Grund der Teilaufhebung

Nach dem Satzungsbeschluss im Jahr 2003 wurde der Bereich des allgemeinen Wohngebietes – zwischen der Grünebergstraße und den Gleisanlagen (1. Bauabschnitt) – an den Kölner Erbbauverein eG. veräußert und dann umgehend errichtet.

Die öffentliche Erschließung wurde zum größten Teil hergestellt und befindet sich im Eigentum der Stadt Köln.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung der Mischgebiete entlang der Kalker Hauptstraße (2. Bauabschnitt) wurde vom Vorhabenträger nicht realisiert.

Im Durchführungsvertrag hatte sich der Vorhabenträger jedoch gemäß § 4 Abs.2 zur Realisierung der Bebauung entlang der Kalker Hauptstraße innerhalb von zehn Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes – also bis zum 18.08.2013 – verpflichtet.

Nach der Sollvorschrift des § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB ist die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Regelfolge einer nicht fristgerechten Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Stadt hat bei der dem Abwägungsgebot unterliegenden (Teil)Aufhebung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die betroffenen öffentlichen und privaten Belange in eigener Verantwortung abzuwägen.

Nach § 12 Abs. 6 S. 3 BauGB wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 70451/03 in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für den Bereich entlang der Kalker Hauptstraße teilaufgehoben.

4. Auswirkungen / Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliche Entwicklung / Bau- und Planungsrecht

Der Bereich der Teilaufhebung besteht aus den Grundstücken, Gemarkung Kalk, Flur 23, Flurstücke 106 und 111 (zusammen 11.284 qm), Eigentümerin ist die GAG, und dem städtischen Flurstück 106 (1.300 qm), Grünebergstraße, als öffentliche Erschließungsstraße.

Die Grundstücke der GAG sind zwischenzeitlich freigeräumt und können bebaut werden.

Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach erfolgter Teilaufhebung nach § 34 Abs.1 BauGB. Zulässig wären Wohngebäude, aber bedingt durch die Lage im Bezirkszentrum mit den unmittelbar gegenüberliegenden Köln Arcaden auch ein breites Nutzungsspektrum wie Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen oder kleingewerbliche Betriebe.

Durch die unmittelbare Nähe zum S-Bahn Haltepunkt Trimbornstraße und der nahegelegenen KVB-Haltestelle Kalker Post ist der Bereich sehr gut durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen.

Zurzeit hat die Nachfrage an Wohnungen eine sehr hohe Bedeutung in der Stadt. Es ist gerade der Wohnungsbau in den unteren und mittleren Mietpreislagen, der überall fehlt.

Die Eigentümerin beabsichtigt im Bereich der Teilaufhebung Wohnbebauung zu realisieren.

4.2 Rechtliche und finanzielle Auswirkungen

Da das Vorhaben des 2. Bauabschnittes nicht innerhalb des im Durchführungsvertrages gesicherten Durchführungszeitraums umgesetzt wurde, ist die Stadt Köln gemäß § 12. Abs.6 BauGB gehalten für einen Teilbereich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben.

Mit der im Zuge der Teilaufhebung eintretenden planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB ergibt sich die Möglichkeit, ein wesentlich höheren Wohnanteil als im ursprünglich festgesetzten Mischgebiet umzusetzen, welche der aktuellen Bedarfssituation deutlich gerechter wird.

Durch die Teilaufhebung können gemäß § 12 Abs.6 BauGB keine Ersatzansprüche aus §§ 39 ff BauGB (Vertrauens- und Planungsschaden) geltend gemacht werden, so dass der Stadt Köln keine Kosten entstehen.

Die GAG Immobilien AG hat als Erwerberin von dem ursprünglichen Vorhabenträger MHD in Rechtsnachfolge der Teilaufhebung zugestimmt.

Da der bisherige Vorhabenträger MHD die Grundstücke im Zuge der Verlagerung seiner Hauptverwaltung ins Deutzer Feld an die GAG verkauft hat (die privaten Interessen vom MHD werden durch den Verkauf nicht mehr berührt), kann die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend dem in § 1 Abs. 7 BauGB allgemein normierten rechtsstaatlichen Abwägungsgebot erfolgen.

Der Bebauungsplan-Entwurf 70451/03 wird gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit dieser Begründung öffentlich ausgelegt.

Köln, den

Beigeordneter