

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle
VI/61/1
613 Tuch Sa

Vorlagen-Nummer

3551/2021

Freigabedatum

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln-Höhenberg

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

| Gremium | Datum |
|----------------------------|------------|
| Bezirksvertretung 8 (Kalk) | 25.11.2021 |
| Stadtentwicklungsausschuss | 02.12.2021 |

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt,

- nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet östlich der Adalbertstraße 11–15 Flur 30, Gemarkung Vingst mit den Flurstücken 2/10, 1077/2, 2/2 2, 2/2 3, 427, 453 und 1871 (teilweise) – Arbeitstitel: Adalbertstraße – in Köln-Höhenberg – einzuleiten mit dem Ziel etwa 80 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau unter Anwendung des kooperativen Baulandmodells festzusetzen;
- verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung BV 8 Kalk ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative: Beibehaltung der bisherigen gewerblichen Nutzung und Beurteilung neuer Vorhaben auf Grundlage von § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Die Projekton Immobilien GmbH, Köln (Vorhabenträgerin) hat die circa 0,52 ha große Fläche im Stadtteil Höhenberg östlich der Adalbertstraße 2021 mit der Zielsetzung Wohnungsbau erworben. Ziel der Vorhabenträgerin ist es circa 80 Wohnungen in Form von Mehrfamilienhäusern zu bauen. Derzeit ist das Grundstück mit kleinteiligen, eingeschossigen Hallen bebaut, die gewerblich genutzt werden. Die Freiflächen sind als Verkehrs- und Parkplatzflächen nahezu komplett befestigt.

Der Vorhabenträger hat am 15.07.2021 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt.

Das Plangebiet liegt südlich der Olpener Straße und östlich der Adalbertstraße im Innenbereich eines großzügigen Blocks, der im Osten durch die Schleuterstraße und im Süden durch die Katharina-Henoth-Gesamtschule begrenzt wird. Aktuell liegt kein Bebauungsplan vor. Die Beurteilung von Vorhaben im Plangebiet würde auf Grundlage von § 34 BauGB erfolgen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans (hier als Vorhaben- und Erschließungsplan, VEP) erforderlich. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor (vgl. Anlage 2), Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Durchführungsvertrag. Die relevanten Umweltbelange werden im weiteren Verfahren umfassend untersucht und in die Abwägung eingestellt.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) lassen die planungsrechtliche Entwicklung der geplanten Nutzungen zu.

Aufgrund des enormen Bedürfnisses nach Wohnraum wurde am 27.11.2017 das Kölner Wohnbündnis von der Stadt Köln und der Wohnungswirtschaft unterzeichnet. Neben der zu erreichenden Qualität der Wohnbauten ist es Ziel des Bündnisses 6.000 Wohnungen im Jahr herzustellen. Das geplante Vorhaben kann hierzu einen Beitrag durch die Nachnutzung einer bislang gewerblichen Fläche in zentraler Lage in Köln-Höhenberg leisten.

Geplant ist die Realisierung von circa insgesamt 80 Wohneinheiten im freifinanzierten und geförderten Segment. Die geplante Geschossfläche liegt bei circa 8.000 m² für alle Vollgeschosse. Städtebaulich soll sich das neue Gebiet in die Umgebungsbebauung einfügen. Erschlossen werden soll das Gebiet über die Adalbertstraße. Es wird eine Durchgrünung auf Grundlage einer qualifizierten Freiraumplanung erfolgen. Damit soll, gemeinsam mit weiteren Maßnahmen, auch den Belangen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Städtebau begegnet werden. Zudem wird so die Wohnqualität erhöht und die Artenvielfalt in der Stadt unterstützt.

Für die weitere städtebauliche Ausarbeitung des Vorhabens wird der Vorhabenträger ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren mit 4 Planungsbüros unter Beteiligung des Stadtentwicklungsausschusses und der Bezirksvertretung Kalk in enger Abstimmung mit der Stadt Köln durchführen. Die städtebauliche Machbarkeitsstudie (Anlage 3) zeigt die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Planungs-

ziele auf. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fließen in die Aufgabenstellung ein.

Für das Vorhaben findet das Kooperative Baulandmodell in seiner Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 Anwendung. Die Anwendungszustimmung des Vorhabenträgers zum Kooperativen Baulandmodell liegt seit dem 15.07.2021 vor.

Da mehr als 20 Wohneinheiten beziehungsweise mehr als 1.800 m² Geschossfläche Wohnen vorgesehen sind, fällt das Vorhaben unter die Regelungen des kooperativen Baulandmodells. 30 % der Geschossfläche Wohnen sind als öffentlich geförderter Wohnraum zu errichten.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist davon auszugehen, dass keine öffentlichen Grün- und Spielflächen in der geforderten Mindestgröße von 5.000 m² beziehungsweise 500 m² im Plangebiet realisiert werden müssen, sondern eine Ablösung zur Umsetzung an anderer Stelle erfolgt. Im weiteren Verfahren wird die genaue Umsetzung der Grünflächenbedarfe sowie der Spielflächen nach KoopBLM vorhabenbezogen geprüft.

Um den Anschluss an die Adalbertstraße verkehrsplanerisch qualifiziert entwickeln zu können, wird der Einmündungsbereich der geplanten privaten Erschließung in die Adalbertstraße in den Geltungsbereich (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) aufgenommen.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Gleichwohl werden die relevanten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB im weiteren Verfahren ermittelt und sachgerecht gegeneinander abgewogen.

Nach bisherigem Planungsstand sind folgende Umweltbelange und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen im weiteren Planverfahren insbesondere zu betrachten:

- Artenschutz
- Natur- und Landschaft (Eingriffsbewertung)
- Boden
- Immissionsschutz (Lärm, Luftschadstoffe)
- Verkehr
- Klima

Das weitere Gutachtenerfordernis wird im Verfahren geprüft.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können nach dem derzeitigen Kenntnisstand negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission des Klimaschadgases Kohlendioxid (CO₂) nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Verfahrens soll ein Energiekonzept erstellt werden. Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases werden geprüft. Im beschleunigten Verfahren wird von einer formellen Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB abgesehen. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet jedoch eine Bewertung der Umweltbelange statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt.

Als Projekt der Innenentwicklung trägt das Vorhaben zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei. Die intensivere Nutzung einer bereits bebauten und befestigten Fläche in zentraler Lage des Stadtteils Höhenberg entspricht der Idee des Flächenrecyclings und der bestmöglichen Ausnutzung der bereits vorhandenen äußeren Erschließungsinfrastruktur.

Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Geltungsbereich des Bebauungsplans |
| Anlage 2 | Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept |
| Anlage 3 | Städtebauliches Planungskonzept |