

## Erläuterung

### zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67549/04, Arbeitstitel: „Causemannstraße“ in Köln-Merkenich, 3. Änderung

#### 1 Anlass und Ziel der Planung

##### 1.1 Anlass

Die Stadt Köln gehört zu einer der Wachstumsregionen in Nordrhein-Westfalen. In der aktuellen Bevölkerungsprognose mit Stand Mai 2015 wird Ende 2029 von rund 1.161.000 Einwohnern und 609.000 Haushalten ausgegangen. Der Gesamtwohnungsbedarf beläuft sich danach aktuell auf rund 66.000 Wohnungen, davon rund 30.000 Wohnungen bis 2019 (Ratsbeschluss vom 20.12.2016). Um der ansässigen und der neu hinzukommenden Bevölkerung attraktive Wohnangebote zu unterbreiten, ist die Schaffung von Wohnraum ein wesentliches und, in Anbetracht der aktuellen Situation, dringliches Ziel der Stadtentwicklung.

Vor diesem Hintergrund soll das mindergenutzte Grundstück im Eckbereich *Causemannstraße* und der Straße *Auf dem Alten Weerth* in angemessener Weise städtebaulich ertüchtigt werden. Hierzu soll die straßenbegleitende Bebauung der *Causemannstraße* nach Süden abknickend entlang der Straße *Auf dem Alten Weerth* fortgeführt werden. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandflächen zur südlich vorhandenen Wohnbebauung *Auf dem Alten Weerth* 1a – 1c und unter Einhaltung der bereits zulässigen städtebaulichen Dichtewerte (GRZ 0,4, GFZ 0,8) sowie der maximal zulässigen zweigeschossigen, geschlossenen Bebauung, ist ein circa 40 m langer Fortsatz der überbaubaren Grundstücksflächen nach Südosten geplant. Zulässig sind hier bisher lediglich 14 m tiefe, zweigeschossige Wohngebäude in geschlossener Bauweise entlang der *Causemannstraße* auf im Mittel circa 50 m tiefen Grundstücken.

##### 1.2 Ziel der Planung

Die GbR Causemannstraße mit Sitz Köln, Karl-Kaulen-Straße 35a, 50859 Köln, beabsichtigt im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans insgesamt 21 Wohneinheiten zu realisieren. Davon sollen im Gebäudeteil A neun Wohneinheiten errichtet werden – zu einem überwiegenden Teil wäre dieses Gebäude bereits vor der Planänderung baurechtlich realisierbar gewesen (circa sechs Wohnungen). Mit der Planänderung sollen im Gebäudeteil A drei zusätzliche Wohneinheiten und im Gebäudeteil B zwölf Wohneinheiten realisiert werden. Mit der Planänderung wird auf einem städtebaulich mindergenutztem Grundstück folglich Planungsrecht für 15 weitere neue Wohnungen geschaffen. Im Hofbereich ist eine private Spielfläche für Kleinkinder vorgesehen.

Die erforderlichen und nachzuweisenden Stellplätze sind ausschließlich auf einer oberirdischen Stellplatzanlage im rückwärtigen Grundstücksteil vorgesehen. Die Erschließung der Stellplatzanlage für die bereits genehmigten und errichteten Wohngebäude *Causemannstraße* 5–7 erfolgt von der *Causemannstraße*; die Stellplätze des Wohngebäudes *Causemannstraße* 1–3 sollen von der Straße *Auf dem Alten Weerth* erschlossen werden.

Die Erschließung des Gebäudekomplexes erfolgt über drei separate Hauseingänge. Der barrierefreie Zugang zu den Wohnungen ist durch jeweils einen Aufzug je Treppenhaus gewährleistet.

### **1.3 Planverfahren**

Zur Verwirklichung der Planungsabsicht ist die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes erforderlich. Hierzu hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 7. Februar 2019 den Beschluss gefasst, das Bebauungsplanänderungsverfahren – Arbeitstitel: Causemannstraße in Köln-Merkenich, 3. Änderung – gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB einzuleiten. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 27. März 2019 im Amtsblatt der Stadt Köln (50. Jahrgang, Nummer 12).

Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen beim Stadtplanungsamt unterrichten und sich in der Zeit vom 4. bis 17. April 2019 zur Planung äußern.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23. Oktober bis einschließlich 27. November 2019. Im Rahmen dieser Beteiligung wurde deutlich, dass im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens Umweltbelange sowie im Hinblick auf die Nähe des Bauleitplans zu umliegenden Industriebetrieben insbesondere im Industriegebiet Köln-Niehl sowie im CHEMPARK Leverkusen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Aus diesem Grund ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gemäß § 13a Absatz 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat daher in seiner Sitzung am 28. Oktober 2019 die Umstellung auf ein Regelverfahren mit Umweltbericht einschließlich einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB beschlossen. Die entsprechende öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 19. Januar 2022 im Amtsblatt der Stadt Köln (53. Jahrgang, Nummer 2). Die frühzeitig Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB mit Aushangplakat wurde vom 31. Januar bis einschließlich 14. Februar 2022 durchgeführt; Stellungnahmen konnten bis einschließlich 21. Februar 2022 abgegeben werden.

## **2 Erläuterungen zum Plangebiet**

Das Plangebiet weist eine Größe von circa 2.934 m<sup>2</sup> auf und befindet sich innerhalb des Stadtteils Merkenich im Stadtbezirk Chorweiler.

### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Merkenich und umfasst den Bereich südlich der *Causemannstraße* und westlich der Straße *Auf dem Alten Weehrt*, im Wesentlichen die Wohnbaugrundstücke *Causemannstraße* 1 – 7 (Gemarkung Worringen, Flur 89, Flurstücke 933, 934, 935, 1130, 1131). Im Sinne der städtebaulichen Ordnung umfasst der Geltungsbereich nicht nur das Neubauvorhaben *Causemannstraße* Hausnummer 1 – 3, sondern auch das bereits genehmigte und errichtete Wohngebäude *Causemannstraße* Nummer 5 – 7.

## **2.2 Vorhandene Struktur und derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet ist bereits partiell baulich genutzt und durch Wohnbebauung geprägt. Das zweigeschossige Wohngebäude *Causemannstraße 5–7* wurde kürzlich errichtet; das sich anschließende zweigeschossige Wohnhaus *Causemannstraße 3* soll abgebrochen werden. Das Baugrundstück *Causemannstraße / Auf dem alten Weerth* liegt derzeit brach.

Die städtebauliche Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Nördlich und westlich ist primär zweigeschossige heterogene Wohnbebauung überwiegend straßenbegleitend zur *Jungbluthstraße*, der *Causemannstraße* und der *Daverkusenstraße* zu finden. Südlich schließen sich durchgrünte Wohnblöcke (Straße *In den Kämpen*) an. Östlich befindet sich ein begrünter Lagerplatz, der überwiegend als Wohnmobilabstellplatz genutzt wird. Südlich des Planvorhabens befindet sich das Schützenheim der Stantk Sebastianus Schützenbruderschaft Köln-Merkenich mit zwei Schießständen. Nach vorliegenden Informationen handelt es sich um offene Schießstände für Kleinkaliber und Luftgewehre mit 4 m bzw. 50 m Bahnlänge.

## **2.3 Erschließung**

### **2.3.1 Erschließung für den MIV**

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die als Gemeindestraßen ohne Benutzungsbeschränkung gewidmeten öffentlichen Verkehrsflächen *Causemannstraße* und *Auf dem Alten Weerth* gesichert. Das Plangebiet ist über die *Causemannstraße* und die *Daverkusenstraße* sowie die Straßen *Auf dem Alten Weerth* an das lokale Straßennetz angeschlossen.

### **2.3.2 ÖPNV**

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die in etwa 150 m fußläufiger Entfernung gelegene Stadtbahnhaltestelle „Merkenich Mitte“ der Kölner Verkehrsbetriebe. Hier verkehrt die Stadtbahnlinie 12 in der Relation Köln-Merkenich – Köln-Zollstock Südfriedhof wochentags im 10-Minuten-Takt.

## **3 Planungsvorgaben**

### **3.1 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt. Die vorliegende Planung steht somit im Sinne des § 1 Absatz 4 BauGB mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, besteht aufgrund der Darstellung des Flächennutzungsplanes kein Zielkonflikt mit den in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### **3.3 Bestehendes Bauplanungsrecht**

In den rechtswirksamen Bebauungsplänen Nr. 67549/04-00-01 (1. Änderung, in Kraft getreten am 10.06.1991) und Nr. 67549/04-00-02 (2. Änderung, in Kraft getreten am 20.11.1995) ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Beide Bebauungspläne setzen für

das hier in Abrede stehende Plangebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 fest; die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Insbesondere die Baugrenzen stehen dem aktuellen Vorhaben entgegen.

### **3.4 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Köln stellt für das Plangebiet einen Innenbereich dar und trifft hier keine weiteren Aussagen.

### **3.5 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)**

Der Rat der Stadt Köln hat am 11.02.2014 das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) beschlossen. Darin wurde, basierend auf der städtischen Bevölkerungsprognose 2011, für den Zeitraum von 2010 bis 2029 ein Neubaubedarf von 52.100 Wohneinheiten ermittelt. Auf Grundlage einer neueren Bevölkerungsprognose wird mittlerweile bis Ende 2029 von rund 1.161.000 Einwohnern und 609.900 Haushalten ausgegangen. Der Gesamtwohnungsbedarf beläuft sich danach aktuell auf rund 66.000 Wohnungen. Diese Zahlen sind der Beschlussvorlage „Umsetzung STEK Wohnen“ – Ratsbeschluss vom 20.12.2016 – zu entnehmen.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die bauliche Realisierung eines Wohnbauprojektes und steht daher im Einklang mit den StEK Wohnen.

### **3.6 Kooperatives Baulandmodell (KoopBLM)**

Das Kooperative Baulandmodell (KoopBLM) wurde 2014 als Richtlinie zur Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und zur Beteiligung der Planbegünstigten an den Folgekosten eingeführt und mit Bekanntmachung vom 10.05.2017 im Amtsblatt der Stadt Köln fortgeschrieben. Als wesentliches Regelungsinstrument leistet es einen wichtigen Beitrag zu den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Köln.

Die Verpflichtung des KoopBLM, mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnzwecke im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten, kommt im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht zur Anwendung, da durch die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67549/04 lediglich zusätzliches Planrecht für 15 Wohneinheiten bzw. eine Geschossfläche von rund 730 m<sup>2</sup> geschaffen wird. Die Verpflichtungen gemäß Nummer 3 Absatz 1 Buchstaben b) bis i) Richtlinie Kooperatives Baulandmodell 2017 gelten unabhängig von der Anwendung des Kooperativen Baulandmodells.

#### **3.6.1 Öffentliche Grünflächen und Spielplätze**

Die ursächlichen öffentlichen Spielflächen und die ursächlichen öffentlichen beziehungsweise öffentlich zugänglichen Grünflächen sind nach den Vorgaben der Stadt Köln innerhalb des Plangebietes herzustellen und an die Stadt Köln unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen. Unterhalb des maßgeblichen Schwellenwerts ist der Mehrbedarf alternativ abzulösen.

Gemäß der aktuell gültigen Berechnungsformel der Spielplatzbedarfsplanung ist entsprechend der geplanten zusätzlichen Wohneinheiten eine Spielfläche von 69 m<sup>2</sup> einzurichten und auszustatten. Um einen öffentlichen Spielplatz jedoch mit einem adäquaten Spielangebot auszustatten, ist eine Fläche von mindestens 500 m<sup>2</sup> ohne Rahmenbepflanzung erforderlich. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist im Plangebiet keine Fläche vorhanden, die sich für die Herrichtung eines öffentlichen Spielplatzes eignet. Daher wird über einen städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 BauGB geregelt, dass der Planbegünstigte in Abstimmung mit der Stadt Köln entsprechende Ersatzmaßnahmen vornimmt bzw. zu einer Ausgleichzahlung verpflichtet ist.

## **4 Umweltbericht**

Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht ergänzt.

## **5 Planverwirklichung**

Ein Flurstück im Geltungsbereich der Änderung wurde mit einer Bauverpflichtungsfrist von dreieinhalb Jahren aus städtischem Eigentum im Jahre 2018 an einen Investor, mit der Zusage einer höheren baulichen Ausnutzung auf Beschluss des Liegenschaftsausschusses, verkauft. Aufgrund dieser Bauverpflichtungsfrist – die aufgrund des vorliegenden Planverfahrens verlängert wurde –, ist mit einer zügigen Realisierung des Vorhabens zu rechnen. Alle anderen Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich bereits im Eigentum des Investors, sodass bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff. BauGB nicht erforderlich sind. Öffentliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Für die Realisierung des Bauvorhabens können Baulasten erforderlich sein. Dieses Erfordernis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Die Deckung des ursächlichen Mehrbedarfs an öffentlichen Spielplatzflächen ist durch den Investor zu leisten. Über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB verpflichtet sich der Investor, im Rahmen der Vorhabenrealisierung Vorhabenträgerin den bestehenden Spielplatz „Auf dem alten Weerth“ in Köln-Merkenich nach Vorgaben der Stadt Köln mit einem neuen Spielangebot auf eigene Kosten aufzuwerten. Der Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, daher ist eine Neuerrichtung eines Spielplatzes im Plangebiet nicht erforderlich.

## **6. Gutachten**

Folgende Gutachten liegen für die weitere Bebauungsplanausarbeitung vor:

- Artenschutzprüfung
- Verkehrsgutachten
- Schalltechnische Untersuchung
- Untersuchung zu Lichtimmissionen
- Gutachterliche Stellungnahme vor dem Hintergrund der Anforderungen der Seveso-Thematik