

## **Begründung**

### **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**Arbeitstitel: „Südwestlich Melatenfriedhof in Köln-Lindenthal“**

---

## **1.0 Anlass und Ziel der Planung**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Gert Lichius Baubetreuungs KG, Hammer Landstraße 51, 41460 Neuss, plant südwestlich der Oskar-Jäger-Straße gegenüber dem Melaten-Friedhof eine Wohnbebauung zu realisieren. Sie hat bei der Stadt Köln einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gestellt. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt –Vorhaben der Innenentwicklung, Grundfläche weniger als 20 000 Quadratmeter, kein umweltverträglichkeitspflichtiges Vorhaben.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 64551/02 (Arbeitstitel: Südwestlich Oskar-Jäger-Straße in Köln-Lindenthal). Der Bebauungsplan setzt für das Gebiet "Kerngebiet" gemäß § 7 BauNVO fest.

Aufgrund der mangelnden Nachfrage an Büroflächen ist eine Umsetzung der Planung nicht absehbar. Die Neuplanung ist im Sinne der wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung der Stadt zu begrüßen, da sie eine Chance darstellt, die gegebene städtebauliche Situation aufzuwerten und zugleich dem fehlenden Bedarf an Wohnfläche im Stadtteil Lindenthal Abhilfe zu schaffen. Die Neuplanung berücksichtigt in wesentlichen Teilen die ursprünglich verfolgte Planung (geschlossene Blockrandbebauung, Höhenentwicklung, Tiefgarage).

### **1.2 Planungsziel**

Die auf dem Gelände bestehende Bausubstanz soll abgerissen werden, um ein vier- bis sechsgeschossiges Flachdachgebäude zu errichten. Für die Gebäude ist eine Tiefgarage geplant.

Ziel der Planung ist es, auf der ca. 5.935 m<sup>2</sup> großen Fläche eine Wohnnutzung für ca. 75 Wohnungen zu ermöglichen.

Entlang der Oskar-Jäger-Straße wird straßenbegleitend eine geschlossene Bebauung errichtet. Die Höhenentwicklung orientiert sich im südlichen Bereich am Bürgeramt Lindenthal und im nördlichen Bereich an der Wohnbebauung am Melatengürtel.

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in Köln-Lindenthal, westlich des Melatenfriedhofes, östlich des Melatengürtels und nördlich der Aachener Straße als Teil einer größeren Dreiecksfläche (Melatendreieck). Es umfasst die Grundstücke Gemarkung Müngersdorf, Flur 68, Flurstücke 1448, 1447, 1340 und 1645.

### **2.2 Heutige Nutzung, Bestand**

Entlang des Melatengürtels stehen Wohn- und Geschäftshäuser sowie eine Tankstelle. An der Aachener Straße Ecke Oskar-Jäger-Straße befindet sich das Bürgeramt Lindenthal. Entlang der Aachener Straße schließt gewerbliche Nutzung an, anschließend folgen Wohnhäuser sowie das Gebäude der ehemaligen Russischen Handelsvertretung und die Ruine einer Zoohandlung. Im Blockinnenbereich befinden sich im östlichen Teil der Dreiecksfläche verschiedene gewerbliche Nutzungen (Autovermietung, Autolackiererei, Karosseriebetrieb). Im südwestlichen Bereich der Dreiecksfläche befinden sich Freiflächen.

Auf dem Gelände des Plangebiets stehen heute entlang der Oskar-Jäger-Straße ein geräumtes Grundstück (ehem. Kerzenfabrik), eine Autolackiererei und zwei Wohngebäude. Im Blockinnenbereich liegt das Gelände ca. 2 m unter dem Straßenniveau der Oskar-Jäger-Straße.

### **2.3 Erschließung**

Das Gelände ist von der Oskar-Jäger-Straße erschlossen. In dieser Straße sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Das Gebiet wird im Mischsystem zur Kläranlage Stammheim entwässert.

Die Anbindung an den ÖPNV ist über die Haltestellen der Linien 1 und 7 auf der Aachener Straße sowie der Linie 13 auf dem Gürtel gewährleistet. Die Haltestellen sind in weniger als ca. 300 Meter Entfernung erreichbar.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Projekt wesentlich weniger Verkehr verursacht, als das geltende Planungsrecht ermöglichen würde.

### **2.4 Bisheriges Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan stellt das Melatendreieck als gemischte Baufläche (M) dar. Mit der geplanten Nutzung im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets ist das Erfordernis gegeben, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 64551/02 setzt ein Kerngebiet fest.

## **3. Grundzüge der Planungsinhalte**

Die geplante Wohnbebauung besteht aus einem straßenbegleitenden Gebäude und einem freistehenden L-förmigen Gebäude im Blockinnenbereich.

Die straßenbegleitende Bebauung orientiert sich an der Höhe des Bürgeramtes Lindenthal an der Oskar-Jäger-Straße. In diesem Abschnitt sind sechs Geschosse vorgesehen. Im weiteren Verlauf der Straße staffelt es sich auf vier Geschosse ab, und

orientiert sich somit an der Höhe der bestehenden Bebauung am Melatengürtel. Das rückwärtige Gebäude staffelt sich von vier auf drei Geschosse ab.

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Entwurf orientiert sich mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 an den Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung. Es ist geplant, die zulässige Geschossflächenzahl um die Flächen der notwendigen Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (gem. § 21a Abs. 5). Die Dichtewerte des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden mit diesen Festsetzungen weit unterschritten.

### **3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Um den Blockinnenbereich zu schließen, ist eine geschlossene Bauweise geplant. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen definiert. Entlang der Oskar-Jäger-Straße wird die geplante Gebäudekante die Flucht des Bezirksrathauses verlängern. Gliedernde Elemente der Fassade werden jedoch die Flucht geringfügig überschreiten, so dass die Baugrenze um dieses Maß (50 cm) vor die Bauflucht des Bezirksrathauses geführt wird.

Im weiteren Verlauf der Oskar-Jäger-Straße soll die Straßenflucht geringfügig zurückspringen, um die Gebäude zu gliedern, die Ablesbarkeit und die Identifikation von Baukörpern zu gewährleisten und um eine private Vorzone zwischen öffentlichem Straßenraum und Baukörper zu schaffen.

Es ist geplant, das Erdgeschoss auf einem Sockelgeschoss (Kellergeschoss) zu errichten, welches im Bereich der privaten Vorzone die Raumkante zum öffentlichen Straßenraum darstellt. Dieser Übergang soll mit geeigneten noch abzustimmenden Bepflanzungen gestaltet werden.

Als Materialien für die Fassaden ist vorgesehen, im Sockel Verblendklinker zu verwenden und nach oben in eine Wärmedämmverbundfassade überzugehen.

Der obere Gebäudeabschluss ist als Flachdach festgesetzt. Dachaufbauten für Technik sollen gestalterisch unkritisch angeordnet werden. Die Flächen sind jeweils von der Gebäudekante zurückgesetzt. Da die Ansicht des Gebäudes aus dem Straßenraum und vom Melatenfriedhof nicht von der Technik gestört werden soll, sollen die Aufbauten von der Gebäudevorderkante zur Oskar-Jäger-Straße abgerückt werden.

### **3.3 Freiflächen, Festsetzungen zur Bepflanzung**

Die rückwärtigen Grundstücksteile, die nicht überbaut werden oder der Erschließung dienen, werden begrünt und bepflanzt und von Wegen flankiert. Die begrünteren Grundstücksflächen befinden sich teilweise oberhalb von den Tiefgaragen. Für die intensive Begrünung mit Rasenflächen und Sträuchern ist eine Überdeckung mit einer Vegetationstragschicht von 50 cm geplant.

Für die Freiflächengestaltung sind Baumpflanzungen vorgesehen, die überwiegend in den Randstreifen mit natürlichem Bodenanschluss vorgenommen werden sollen.

In Teilbereichen der Dächer ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

### **3.4 Erschließung**

Die Erschließung des Projekts erfolgt ausschließlich über die Oskar-Jäger-Straße. Für die geplante Nutzung werden ca. 75 Stellplätze in zwei Tiefgaragen untergebracht. Oberirdische Stellplätze insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich sind ausgeschlossen. Die Ein- und Ausfahrten liegen mindestens 40 m von der Zufahrt zum Bürgeramt Lindenthal und zum Knoten Melatengürtel mindestens 80 m entfernt.

## **4. Umweltbelange**

Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt davon unberührt.

### **4.1 Lärm**

Die Oskar-Jäger-Straße weist eine hohe Verkehrslärmvorbelastung auf. Es wird ein Lärmgutachten erstellt. Der erforderliche Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen wird durch die im Gutachten zu ermittelnden Lärmpegelbereiche vorgegeben werden. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse sollen die Maßnahmen festgesetzt werden.

### **4.2 Flora und Fauna**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünmaßnahmen sollen aufgenommen werden mit der Zielsetzung diese zu übernehmen bzw. weiter zu entwickeln.

### **4.3 Boden / Altlasten- Ablagerungen- Standorte**

Die oberflächennahen nutzungsbedingten Bodenbelastungen werden baubedingt beseitigt. Für die Teilbereiche, auf denen die Auffüllungen verbleiben, sind ergänzende Untersuchungen des Bodens und gegebenenfalls Maßnahmen, wie eine Abdeckung mit 40 cm kulturfähigem Boden, erforderlich.

Ergänzende Anforderungen werden im Rahmen der Abriss- und der Baugenehmigung formuliert und umgesetzt.

### **4.4 Luft / Immission von Luftschadstoffen**

Es wird ein Luftschadstoffgutachten erstellt. Die im Rahmen des Luftschadstoffgutachtens ermittelten Maßnahmen sollen festgesetzt werden.