

Das Plangebiet umfasst den Bereich zwischen Kerpener Straße, der östlichen Grenze der Baugrundstücke Lindenthalgürtel 20 bis 46 sowie der Ostgrenze des Baugrundstückes Gleueler Straße 88, Gleueler Straße, Joseph-Stelzmann-Straße, Bardenheuerstraße und Robert-Koch-Straße sowie die Flächen östlich der Robert-Koch-Straße zwischen Kerpener Straße und Robert-Koch-Straße Nr. 22 in einer Tiefe von ca. 120 m. Es wird von Klinikgebäuden mit medizinischen Einrichtungen der Universitätsklinik Köln geprägt.

Anlass der Planung ist die Absicht der Universitätsklinik Köln –medfacilities GmbH– auf diesem Areal weitere Gebäude zu errichten. Diese Planungen gehen perspektivisch bis in das Jahr 2020, wobei diese Entwicklung möglicherweise noch zeitlichen Schwankungen unterliegt.

Bereits mit Datum vom 13.06.2008 hat der Rechtsberater des Klinikums die Verwaltung schriftlich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes gebeten. Da jedoch noch städtebaulich relevante Aufgaben wie ein Höhenaufmaß oder eine GRZ-/GFZ-Ermittlung durch die Universitätsklinik zu veranlassen waren, ruhte das Bebauungsplanverfahren bisher.

Die o. g. baulichen Absichten sollen in den Grundzügen durch einen Bebauungsplan gesteuert werden, um eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung von künftigen Baugesuchen zu schaffen.

Mit Ausnahme der Robert-Koch-Straße, die ihre Funktion als gewidmete Straßenverkehrsfläche behalten soll, ist die Festsetzung von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik, Forschung und Lehre geplant. Die Joseph-Stelzmann-Straße soll zwischen Bardenheuer Straße und Kerpener Straße eingezogen werden und künftig primär der inneren Erschließung des Klinik-Geländes dienen. Ihre Funktion als Fuß- und Radwegeverbindung soll jedoch aufrechterhalten werden.

Aufgrund der heute schon bestehenden hohen Verdichtung soll eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 festgesetzt werden, um den geplanten baulichen Erweiterungen Rechnung zu tragen.

Des Weiteren soll aufgrund der besonderen Gebäudetypologien eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, die sowohl Gebäude bis zu einer Länge von 50 m als auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulassen.

Da die genaue Lage der künftigen Baukörper noch nicht bekannt ist, sollen für das gesamte Klinikgelände großzügige überbaubare Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen geschaffen werden.

Ferner sollen maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt werden, die die vorhandenen Klinikgebäude berücksichtigen und für die künftigen Gebäude einen ausreichenden Entwicklungsspielraum sicherstellen sollen. Im Inneren des Plangebiets sollen 28 m (78 m ü. NN) hohe Gebäude zulässig sein, während in einer Tiefe von 30 m entlang der Plangebietsgrenze 22 m (72 m ü. NN) hohe Gebäude zulässig sein sollen.

Die bestehende angrenzende Straßenrandbebauung (z. B. auf der Südseite der Kerpener Straße oder der Nordseite der Gleueler Straße) weist bei vorhandener Dreigeschossigkeit eine Höhe von ca. 15,00 m auf. Die bestehende angrenzende, zumeist zweigeschossige Bebauung entlang Robert-Koch-Straße, Bardenheuer Straße und Joseph-Stelzmann-Straße weist eine entsprechend niedrigere Höhe von ca. 10,00 m auf. Unter Berücksichtigung der als Zäsur wirkenden, das Plangebiet umfassenden, verhältnismäßig breiten Erschließungsstraßen ergibt sich somit gegenüber der angrenzenden Nachbarschaft eine städtebaulich vertretbare Höhendifferenzierung.

Da sich im Sinne von § 34 BauGB der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändern wird, wird das Aufstellungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Vorliegend bedeutet das im Wesentlichen, dass auf eine Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet wird. Von einem darüber hinaus möglichen Verzicht auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB wird jedoch Abstand genommen, um wegen der Größe des Plangebiets eine in diesem Falle möglichst große Transparenz zur Öffentlichkeit zu gewährleisten.

Die Universitätsklinik soll gebeten werden, aus Anlass der Öffentlichkeitsbeteiligung ihre aktuellen Bauplanungen sowie ihre Überlegungen zur Entwicklung des Geländes der Öffentlichkeit vorzustellen.