

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Universitätsstraße 3 in Köln-Sülz

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	26.04.2012
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	07.05.2012
Stadtentwicklungsausschuss	26.06.2012

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 der Parkplatzfläche südlich der Universitätsstraße zwischen Remigiusstraße und Luxemburger Straße betreffend das Grundstück Universitätsstraße 3, bestehend aus dem Flurstück 919, der Flur 69 in der Gemarkung Müngersdorf in Köln-Sülz —Arbeitstitel: Universitätsstraße 3 in Köln-Sülz— einzuleiten mit dem Ziel, ein Wohnbaugrundstück für studentisches Wohnen mit einer abgestaffelten V- bis VII-geschossigen Blockrandbebauung und einer II- bis IV-geschossigen rückwärtigen Bebauung festzusetzen.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** _____

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. _____ €

c) bilanzielle Abschreibungen _____ €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** _____

a) Erträge _____ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen: **ab Haushaltsjahr:** _____

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. _____ €

Beginn, Dauer _____

Begründung:

Die BAUQUADRAT GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 13.02.2012 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens für das Grundstück Universitätsstraße 3 in Köln-Sülz gestellt.

Das Grundstück wird im planungsverbindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Dieser Darstellung entsprechend beabsichtigt der Vorhabenträger, auf der versiegelten, zurzeit als Privatparkplatz mit Kfz-Werkstatthalle und unterbauter Tiefgarage genutzten Fläche, ein Wohnbaugrundstück für studentisches Wohnen zu entwickeln. Unter Würdigung der benachbarten IV- und VII-geschossigen Bebauung soll die Baulücke an der Universitätsstraße mit einer abgestaffelten, V- bis VII-geschossigen Blockrandbebauung geschlossen und auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich ein II- bis IV-geschossiges, eigenständiges Gebäude errichtet werden. Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage errichtet werden, die wie die zurzeit noch bestehende Tiefgarage von der Luxemburger Straße angedient werden soll.

Insgesamt sind circa 6 500 bis 6 700 m² BGF geplant. In Bezug auf das 3 129 m² große Grundstück und unter Berücksichtigung des Tiefgaragenbonus des § 21a BauNVO erfordert das Vorhaben die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,46 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6. Damit werden die für Wohngebiete zulässigen Höchstwerte des § 17 BauNVO von GRZ 0,4 beziehungsweise GFZ 1,2 überschritten. Die Überschreitungen sind jedoch städtebaulich vertretbar, da sie sich im Rahmen der Dichtewerte der Nachbargrundstücke bewegen und sich somit in das Gesamtgefüge der vorhandenen Bebauung einfügen.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung eines Baugrundstücks im Innenbereich dient, seine geplante Grundfläche weit unterhalb von 20 000 m² liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Natura 2000-Gebiete (FFH-/Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen, soll das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Das bedeutet, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Ferner gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als erfolgt. Eine Ausgleichspflicht besteht somit nicht.

Anlagen

- 1 Befangenheitsplan
- 2 Städtebauliches Planungskonzept
- 3 Modellfoto
- 4 Straßenansicht von der Universitätsstraße