

Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Arbeitstitel: Ostmerheimer Straße in Köln-Merheim

In Abstimmung mit der Verwaltung beabsichtigt die Vorhabenträgerin, eine Nutzungsänderung für die Grundstücke (Gemarkung Langenbrück, Flur 71, Flurstücke 4934 und 5130) im Baufeld Mischgebiet (MI) 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes 74459/07 Madausstraße (1. beziehungsweise 2. Änderung) in Köln-Merheim vom 29.10.2003/27.06.2007 vorzunehmen. Das Vorhabengebiet ist circa 15 000 m² groß und im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet (§ 6 Baunutzungsverordnung [BauNVO]) festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des sogenannten Madaus-Geländes (ehemaliger Standort des Arzneimittelherstellers Madaus) angrenzend zum städtischen Klinikum Merheim im Stadtteil Köln-Merheim. Mit dem seit 2003 rechtskräftigen Bebauungsplan Madausstraße wurde eine Nachnutzung mit dem Schwerpunkt Wohnungsbau initiiert und bis heute weitgehend umgesetzt.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Mischgebiet dar und ist im weiteren Verfahren anzupassen.

Da das Plangebiet dem Innenbereich zuzurechnen ist (rechtskräftiger Bebauungsplan), der Geltungsbereich 1,5 ha groß ist, eine Grundfläche von weniger als 20 000 m² geplant ist und keine UVP-pflichtigen Vorhaben geplant sind, kann der Bebauungsplan gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungsplan der Innenentwicklung - im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt werden.

Ursprünglich war im Bereich des MI 2 der Neubau einer sogenannten Protonenklinik als innovative Ergänzung der Therapiemöglichkeiten des westlich gelegenen Klinikums Merheim durch einen privaten Investor vorgesehen. Nachdem diese Entwicklung innerhalb von zehn Jahren nicht umgesetzt werden konnte, hat der Eigentümer die Fläche an den aktuellen Vorhabenträger veräußert.

Geplant ist die Errichtung von circa 40 Wohneinheiten in Geschossbauweise und circa 40 Einfamilienhäusern in Form von Reihenhäusern. Im Geschosswohnungsbau sind Gebäude mit drei bis vier Etagen vorgesehen. Die Einfamilienhäuser - vorwiegend im Inneren des Plangebietes - sollen mit zwei bis drei Geschossen deutlich niedriger werden. Das Wohnungs- und Grundstücksangebot soll sich vorwiegend an junge Familien richten, die erschwinglichen Wohnraum an einem sehr gut erschlossenen Standort suchen.

Über die Buslinien 157 und 158 ist das Plangebiet an den öffentlichen Nahverkehr im direkten Umfeld und die KVB-Haltestelle "Merheim" angebunden. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen und Versorgungsmöglichkeiten sind im nördlich angrenzenden Stadtteilzentrum Merheim und im Stadtteil vorhanden.

Die Erschließung ist über die Ostmerheimer Straße und den Hibiskusweg vorgesehen. Von der Straße auf dem Eichenbrett ist anders als im rechtskräftigen Bebauungsplan nur ein Fuß- und Radweg vorgesehen, um die bestehende öffentliche Grünanlage durchgängig zu erhalten.

Die notwendigen privaten Stellplätze werden in Tiefgaragen (Geschosswohnungsbau) oder als oberirdische Sammelstellplatzanlagen (Reihenhäuser) vorgesehen.

Im weiteren Planverfahren ist die städtebauliche Struktur speziell im Hinblick auf einen qualifizierten Freiraum und eine funktionsfähige Erschließung weiter zu entwickeln.

Um den Ansprüchen an ein familienfreundliches Wohnen in zentraler Lage gerecht zu werden, sind konzeptabhängig Kinderspielflächen für verschiedene Altersgruppen von bis zu 873 m² vorgesehen.

Die Umweltbelange, wie zum Beispiel Lärmschutz (Verkehrslärm, Hubschrauberlandeplatz Klinikum Merheim) werden im weiteren Verfahren geprüft. Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen, die einer Wohnnutzung entgegenstehen, zu erwarten.