

Anlass und Ziel der Bebauungsplan-Änderung, Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan 62459/03 –Arbeitstitel: Vitalisstraße in Köln-Müngersdorf– ist seit dem Jahr 1995 rechtskräftig und setzt unter anderem entlang der Vitalisstraße ein allgemeines Wohngebiet und im übrigen Planbereich Gewerbegebiet fest (siehe Anlage 4). Da im südlichen Teil der Gewerbegebietsflächen bisher keine adäquate, zukunftssträchtige gewerblich-betriebliche Nutzung realisiert werden konnte, haben sich verschiedene Grundstückseigentümer an die Verwaltung gewandt, um die künftigen städtebaulichen Ziele vorzustellen und die Änderung des Bebauungsplanes vorzuschlagen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt das Änderungsgebiet als Gewerbegebiet (GE) dar, lediglich der Bereich der beiden Zufahrten an der Vitalisstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Wege der Berichtigung angepasst, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Zukünftig soll der Flächennutzungsplan innerhalb des Änderungsgebietes Wohnbaufläche (W), gemischte Baufläche (M) und Gewerbegebiet (GE) darstellen.

Der Bebauungsplan "Vitalisstraße in Köln-Müngersdorf" soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geändert werden, da die Änderung die Wiedernutzbarmachung von Flächen zum Ziel hat und die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen.

Informationen zum Änderungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Müngersdorf des Stadtbezirkes Lindenthal und umfasst einen Teilbereich des westlichen Technologiepark-Quartiers zwischen Widdersdorfer Straße, Josef-Lammerting-Allee, Stolberger Straße und Vitalisstraße. Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes erstreckt sich über die Flurstücke 188/9, 188/10, 188/11, 188/17, 188/18, 657, 807, 1508, 1509, 1510, 1544, 1545, 1799, 1800, 1802, 1807, 1971 und 3897/188 der Gemarkung Müngersdorf, Flur 77. Das Änderungsgebiet ist circa 21 900 m² groß.

Planinhalte

Für das circa 21 900 m² große Änderungsgebiet wurde ein mit den Grundstückseigentümern abgestimmtes städtebauliches Planungskonzept erarbeitet. Im gesamten Änderungsgebiet soll der nicht erhaltenswerte Gebäudebestand zugunsten einer drei- bis fünfgeschossigen Bebauung weichen.

Im westlichen Teil des Änderungsgebietes, der unmittelbar an die Wohnbebauung an der Vitalisstraße grenzt, sollen nunmehr in zweiter und dritter Reihe des Blockinnenbereichs drei- bis viergeschossige Wohngebäude entstehen (siehe Anlage 5). Dabei soll festgesetzt werden, dass das vierte Geschoss als oberstes Geschoss zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten darf.

Dieses neue Wohnquartier, ausschließlich als Geschosswohnungsbau vorgesehen, soll zukünftig als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt werden.

Zwischen dieser geplanten Wohnbebauung und der Josef-Lammerting-Allee soll ein u-förmiger, fünfgeschossiger Gebäudekomplex errichtet werden, der sich in Richtung Süden öffnet. Das Gebäude soll im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss Loftbüros aufnehmen, die weiteren Obergeschosse sollen einer Nutzung als Seniorenpflegeheim und für betreutes Wohnen dienen und im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) gesichert werden. Die Planung soll sicherstellen, dass Aufenthaltsräume außer bei den Loftbüros nicht zu den umliegenden Gewerbebetrieben gerichtet werden können.

Im südlichen Teil des Änderungsgebietes an der Stolberger Straße soll ein fünfgeschossiges u-förmiges Gebäude für Kleingewerbe, Büro- und Dienstleistungsnutzung entstehen, das sich zum Blockinnenbereich öffnet. Konzipiert ist ein Gründer- und Innovationscampus. Dieser südliche Teil des Änderungsbereichs soll als Gewerbegebiet (GE) gesichert werden. Sofern ein Bedarf besteht, kann eine überbetriebliche Kindertagesstätte in das Gebäude integriert werden.

Einzelhandel soll im gesamten Änderungsbereich ausgeschlossen werden (zeichnerische Planinhalte insgesamt siehe Anlage 3).

Aufgrund der bisherigen guten Erfahrungen mit dem verträglichen Nebeneinander von bestehender Wohnnutzung an der Vitalisstraße und der vorhandenen gewerblich-betrieblichen Nutzung an der Josef-Lammerting-Allee/Planstraße ist die Nutzungsverteilung im Änderungsgebiet eine Fortführung der bestehenden Strukturen. Durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB soll die Umsetzung der geplanten Nutzungen im gesamten Änderungsgebiet verpflichtend geregelt werden (Bauverpflichtung).

Erschließung

Das "Allgemeine Wohngebiet" im Änderungsgebiet wird ausschließlich über zwei vorhandene Zufahrten an der Vitalisstraße erschlossen werden. Der für das Wohngebiet erforderliche Stellplatzbedarf wird in einer Tiefgarage abgedeckt. Das Mischgebiet wird über die Josef-Lammerting-Allee und das Gewerbegebiet über die Stolberger Straße erschlossen werden. Aufgrund der geänderten Erschließung kann die im rechtskräftigen Bebauungsplan gesicherte private Erschließungsstraße mit Wendehammer entfallen.

Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen mit den Haltestellen "Vitalisstraße Süd" und "Josef-Lammerting-Allee" an die Buslinien 140 (Ebertplatz - Braunsfeld), 141 (Weiden - Vogelsang) und 143 (Lövenich - Bocklemünd) sowie die S-Bahn-Haltestelle "Köln-Müngersdorf Technologiepark" in einer Entfernung von circa 700 m.

Das Änderungsgebiet soll über die Stolberger Straße, die Josef-Lammerting-Allee, die sogenannte Planstraße 2 sowie über zwei vorhandene Zufahrten an der Vitalisstraße erschlossen werden. Hierbei soll die Stolberger Straße nur zur Erschließung des geplanten Gewerbegebietes dienen; die zwei vorhandenen Zufahrten an der Vitalisstraße sollen nur zur Erschließung des allgemeinen Wohngebietes dienen. Im allgemeinen Wohngebiet soll der erforderliche Stellplatzbedarf in einer Tiefgarage abgedeckt werden.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Zur Änderung des Bebauungsplanes wird sowohl eine Verkehrsuntersuchung als auch eine Lärmuntersuchung (Verkehrs- und Gewerbelärm) durchgeführt, um geeignete Immissionsschutzmaßnahmen für die schutzbedürftige Wohnnutzung treffen zu können. Das weitere Gutachtenerfordernis wird im Verfahren geprüft werden.

Planverwirklichung

Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.