



**Geschäftsführung
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld /
Müngersdorf / Ehrenfeld**

Herr Jennrich-von Papen

Telefon: (0221) 221-26391

Fax : (0221) 221-28493

E-Mail: stefan.jennrich-vonpapen@stadt-koeln.de

Datum: 27. November 2013

**Auszug
aus dem Entwurf der Niederschrift der 19. Sitzung des
Rahmenplanungsbeirates Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld
vom 19. November 2013**

öffentliche Sitzung

**Beschluss über die Einleitung
betreffend die 2. Änderung des Bebauungsplanes 62459/03
Arbeitstitel: Vitalisstraße in Köln-Müngersdorf, 2. Änderung
Vorlage-Nr. 4001/2012**

Herr Schmitz-Helbig, Architekt des Planungsbüros 'Schmitz-Helbig Architektur', trägt die Planung zum Bebauungsplaneinleitungsbeschluss anhand eines Folienvortrages vor. Für das vorgesehene Bebauungsplanverfahren hätten sich die Grundstückseigentümer in diesem Bereich zusammen getan, um eine gemeinsame künftige Entwicklung in diesem Bereich voranzubringen. Im aktuellen Entwurf sei ein Wohnquartier ('Vitalishöfe'), ein Mischgebiet und ein Gewerbebereich vorgesehen. Nachdem das Clarenbach Stift einen Bedarf an zusätzlichen Flächen für eine Pflegenutzung (Seniorenpflegeheim/Betreutes Wohnen) geäußert habe, sei dieses in dem angedachten Mischgebiet (heute Brachefläche mit 'wildem' Parkplatz) berücksichtigt worden. Die für Wohnungsbau vorgesehene Fläche sei zur Zeit größtenteils mit eingeschossigen Gewerbehallen bebaut, daneben befände sich ein Karosseriebauunternehmen, das noch in Betrieb sei.

Herr A. Lammerting, der als Grundstückseigentümer der östlichen Flächen die Planung mitträgt, erläutert zunächst das angedachte Konzept der Gewerbefläche. Hier sei ursprünglich ein sog. 'Bio-Campus' vorgesehen gewesen, der dann aber seinerzeit auf dem ehem. Nattermann-Gelände in Bocklemünd realisiert worden sei. Nun beabsichtige er hier einen Gründer- und Innovationscampus mit insgesamt ca. 11.000 qm Nutzfläche anzusiedeln, wovon allerdings 6.000 qm Gewerbefläche für Gründerunternehmen aus bereits bestehenden Bereichen des Technologieparks Köln integriert werden solle. Bei Bedarf solle zudem eine Kindertagesstätte ergänzt werden, wofür eine Nachfrage von Nutzern des Technologieparks bestehe. Die Alten- und Pflegeeinrichtungen im Bereich des Mischgebietes seien aus Lärmschutzgründen ab dem II. Obergeschoss vorgesehen und zum begrünten Innenhof (Dachterrasse) ausgerichtet. Über dem I. Obergeschoss solle über dem Innenhof mit seinen Stellplätzen und Verkehrsflächen eine Grünfläche eingezogen werden. Im Erdgeschoss und im I. OG

seien Loftbüros vorgesehen. Die Erschließung erfolge ausschließlich über die Planstraße 2 bzw. die Josef-Lammerting-Allee.

Zu dem Wohnquartier erläutert Herr Schmitz-Helbig, dass hier bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 ca. 90 Wohneinheiten in drei bis viergeschossigen Gebäuden mit einem grünen Innenbereich geschaffen werden sollen. Die Wohngebäude seien alle von dem autofreien und begrünten Innenbereich erreichbar. Die ca. 60 Stellplätze sollen ausschließlich in einer Tiefgarage, die von der Vitalisstraße aus erschlossen werde, untergebracht werden. Die Reduzierung der Stellplätze auf ca. 75% rühre daher, dass es heute erfahrungsgemäß in städtischen Bereichen mit gutem ÖPNV-Anschluss i.d.R. bei einem Stellplatzschlüssel von 100 % zu Leerständen komme. Die gesamte Planung befände sich aber noch in einem frühen Stadium.

Der Vorsitzende Herr Schulz teilt mit, dass man nach dem Vorgespräch des Beirates als Hauptprobleme die fehlende Durchwegung, der alleinige Anschluss der Tiefgarage an die Vitalisstraße sowie die abgeschottete Lage der Altenpflegeeinrichtung in den Obergeschossen des Mischgebietes sehe.

Herr Mimberg hält die Einrichtung eines hinter Gewerbebauten versteckten Seniorenpflegeheims für nicht gelungen. Ebenso könne er sich nicht vorstellen, dass die angedachte Kindertagesstätte im Gewerbe-campus funktioniert. Die vorgestellte Höhenentwicklung der Gebäude stelle für ihn das Maximum dar und dürfe nicht überschritten werden.

Herr Schüler berichtet von einer zu der Planung am 23. September 2013 durchgeführten Bürgerversammlung, wo grundsätzlich eine Neubebauung an dieser Stelle begrüßt worden sei. Gleichzeitig sei aber die Anbindung der Tiefgarage an die gerade neu umgestaltete und verkehrsberuhigte Vitalisstraße stark kritisiert und alternativ eine Anbindung an die Josef-Lammerting-Allee favorisiert worden. Zudem sei der Wunsch nach einer Durchwegungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer durch das neue Quartier gefordert worden. Einigen Bürgern sei zudem die Höhenzonierung der Baukörper nicht 'seicht' genug gewesen.

Auch Herr Schäfer plädiert für eine Ost-West Wegeverbindung von der Vitalisstraße zur Eupener Straße durch das neue Quartier und den Technologiepark. Diese Durchlässigkeit sei in den Aufstellungsbeschluss entsprechend einzuarbeiten. Die Kfz-Erschließung solle von der Josef-Lammerting-Allee/Planstraße 2 aus erfolgen. Sehr kritisch sehe er den geringen Stellplatzschlüssel von 75 %, auf Grund der nicht-urbanen Lage und des hohen Parkdrucks aus der Umgebung halte er einen Stellplatznachweis von mindestens 100 % für notwendig. Weiterhin sollten Doppelnutzungen von z.B. Parkhäusern im Technologiepark und mögliche intelligente Parkraumbewirtschaftungskonzepte untersucht werden.

Herr Schmitz-Helbig erläutert, dass die Planung gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt erstellt worden sei. Bzgl. der Anbindung der Tiefgarage entgegnet er, dass das neue Wohnquartier zu dem bestehenden Wohnbereich hin orientiert werden solle und nicht zu dem Gewerbebereich. Darüber hinaus gibt er zu bedenken, dass es sich bei den ca. 90 Wohnungen um ein relativ geringes Verkehrsaufkommen handle, was deutlich unter dem einer möglichen gewerblichen Nutzung liege. Der Wunsch nach einer Durchwegung des neuen Quartiers für Fußgänger und Radfahrer werde aufgenommen und entsprechend bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, was auch Herr A. Lammerting ausdrücklich unterstützt.

Frau Rheinschmidt vom Stadtplanungsamt ergänzt bzgl. der Stellplatzschlüssels, dass dieser nach dem Bauordnungsrecht i.d.R. 1:1 betrage, jedoch in der Nähe von Stadtbahn-Haltestellen reduziert werden dürfe. Eine höhere Anzahl an Stellplätzen dürfe der Investor jedoch immer realisieren. Im Übrigen werde auch noch ein Verkehrsgutachten für den Bereich erstellt werden.

Die Frage von Herrn Iwan, ob hier anteilig auch öffentlich geförderter Wohnungsbau vorgesehen sei, wird von Herrn Schmidt-Helbig verneint, könne aber, wie schon vom StEA thematisiert, geprüft werden. Die Wohnungsgrößen liegen hier im Schnitt bei ca. 80 qm Wohnfläche.

Herr Altenstein fragt, warum nicht der gesamte Bereich für Wohnungsbau vorgesehen worden sei. Herr A. Lammerting entgegnet, dass hier die gewerblich geprägte Nachbarschaft zu

berücksichtigen sei und sich deshalb eine vollständige Umnutzung zu einem Wohngebiet auf Grund notwendiger Immissionsschutzabstände ausschließe.

Herr Sewczyk fragt nach, ob der Bebauungsplanentwurf für das Wohngebiet eine Baukörperausweisung oder eine flächenhafte Ausweisung vorsehe. Frau Rheinschmidt führt aus, dass dieses erst im weiteren Verfahren geklärt werde.

Beschluss:

Der Rahmenplanungsbeirat empfiehlt der Bezirksvertretung Lindenthal, folgenden **um die Ziffern 2 bis 8 ergänzten** Beschluss zu fassen:

1. "Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 62459/03 gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet zwischen Josef-Lammerting-Allee, Stolberger Straße und Vitalisstraße betreffend 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 –Arbeitstitel: Vitalisstraße in Köln-Müngersdorf, 2. Änderung– einzuleiten mit dem Ziel, eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung für Gewerbe, Wohnen und gemischte Nutzung zu ermöglichen.
2. In das Plangebiet ist eine Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer einzuplanen, die mit dem in der Rahmenplanung dargestellten grünen Fuß- und Radwegesystem zu verknüpfen ist.
3. Die Erschließung der Tiefgarage des neuen Wohnquartiers ist nicht von der Vitalisstraße, sondern von der Planstraße 2/Josef-Lammerting-Allee aus vorzusehen.
4. Der Stellplatzschlüssel im Wohnquartier soll mindestens 1:1 (= 100 %) betragen.
5. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sind im Wohnquartier nicht zu überschreiten.
6. Die vorgestellte Höhenstaffelung der Gebäude ist nicht zu überschreiten.
7. Im Wohnquartier ist anteilig auch öffentlich geförderter Wohnungsbau vorzusehen.
8. Die Josef-Lammerting-Allee ist im Zuge der Planumsetzung öffentlich zu widmen (heute Privatstraße).
9. Das Projekt im Misch- und Gewerbebereich ist – insbesondere unter Beachtung der Bedenken bzgl. des Seniorenpflegeheims – weiter zu konkretisieren."

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig beschlossen