

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61

613 Stei KeSB

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Noellstraße in Köln-Mülheim

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	13.03.2017
Stadtentwicklungsausschuss	30.03.2017

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 südwestlich der Rixdorfer Straße, südöstlich der Bebauung an der Don-Bosco-Straße, westlich und nördlich der Bebauung an der Berliner Straße (Gemarkung Mülheim, Flur 4, Flurstücke 4140/40, 4141/40, 40/1, 40/2, 40/3, 4133/40, 4206/40, 4209/40, 39/1, 4182/39, 4161/39, 4162/39, 4163/39, 4164/39, 4165/39) –Arbeitstitel: Noellstraße in Köln-Mülheim– einzuleiten mit dem Ziel, Wohnbebauung in den Blockinnenbereichen festzusetzen und damit eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Alternative:

Beibehaltung des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan 70490/02 vom 07.08.1964, Allgemeines Wohngebiet mit Baulinien und nicht überbaubare Flächen in den Blockinnenbereichen)

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin, Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab A/S vertreten durch Core Property Management P/S, Kopenhagen, hat die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) unter Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) bei der Verwaltung beantragt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur 4, Flurstücke Nummern 4140/40, 4141/40, 40/1, 40/2, 40/3, 4133/40, 4206/40, 4209/40, 39/1, 4182/39, 4161/39, 4162/39, 4163/39, 4164/39, 4165/39 in der Gemarkung Mülheim, die durch die Noellstraße in zwei Bereiche geteilt werden. Der nordwestliche Teilbereich des Plangebiets umfasst die Häuser Rixdorfer Straße 11 bis 13 und Noellstraße 1 bis 5 und weist eine Größe von 3 057 m² aus. In dem südöstlichen Teilbereich wurden die Häuser Rixdorfer Straße 3 bis 9 und Noellstraße 2 bis 6 auf einer Grundstücksgröße von 3 512 m² errichtet.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 9/Mülheim und umfasst eine Fläche von circa 0,8 ha.

Als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs hat die Vorhabenträgerin ein städtebauliches Konzept (Anlage 3) vorgelegt. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, zwei Blockinnenbereiche an der Rixdorfer Straße/Noellstraße in Köln-Mülheim mit vier Mehrfamilienhäusern nach zu verdichten. Es sollen jeweils zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt bis zu 44 Wohneinheiten errichtet werden. Des Weiteren sollen die Dachgeschosse der bestehenden viergeschossigen Bebauung Rixdorfer Straße 3 bis 13 sowie Noellstraße 1 bis 6 ausgebaut werden, so dass in diesen Bereichen bis zu 24 weitere Wohnungen geschaffen werden. Die notwendigen Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Für den Planbereich liegt der Bebauungsplan 70490/02 aus dem Jahr 1964 vor, der zuletzt 2004 wegen einer Altlastenkennzeichnung geändert wurde. Für Teile der damals schon im Bestand vorhandenen Gebäude sind Baulinien ausgewiesen; ansonsten finden sich keine weiteren Konkretisierungen der überbaubaren Flächen, so dass für eine Nachverdichtung der Innenbereiche neues Planungsrecht geschaffen werden muss.

Es ist beabsichtigt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen, da es sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung handelt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Planung verpflichtet. Die Noellstraße und Teile der Rixdorfer Straße werden in das Planverfahren nach § 12 Absatz 4 BauGB in das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen, sie werden jedoch nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die betroffenen Umweltbelange werden im Planverfahren abgearbeitet.

Die geplante Nutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

Für den Planbereich liegt eine Grundzustimmung der Vorhabenträgerin zur Anwendung des kooperativen Baulandmodells (KoopBLM) der Stadt Köln (Ratsbeschluss vom 17.12.2013) vor. Darin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin auch, gemäß Ratsbeschluss vom 22.09.2016, unabhängig von dem Ergebnis der Anwendungsprüfung 30 % der neu entstehenden Geschossfläche für Wohnen entsprechend den Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW zu errichten.

Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgeschlossen. Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt nach § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- 2 Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept
- 3 Übersichtsplan zum Planungskonzept