

## **Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept**

### **Arbeitstitel: Noellstraße in Köln-Mülheim**

---

#### **1. Anlass, Verfahren und Ziel der Planung**

Die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin, Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab A/S vertreten durch Core Property Management P/S Vesterbrogade 149, Bygning 3, Stuen, 1620 København V, beabsichtigt, zwei Blockinnenbereiche an der Rixdorfer Straße /Noellstraße in Köln-Mülheim mit vier Mehrfamilienhäusern nachzuverdichten. 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 Wohnungsnachfrage in Köln-Mülheim ist, wie in den meisten anderen Stadtteilen, sehr hoch. Insofern trägt das Vorhaben zur Verbesserung der derzeitigen Wohnsituation bei. Es entspricht im Weiteren auch der städtischen Zielsetzung, untergenutzte Grundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weiter zu verdichten.

Die straßenbegleitend errichteten Bestandsgebäude werden saniert und durch zusätzliche Dachwohnungen ergänzt, so dass neben der Nachverdichtung auch eine Aufwertung der Wohnsituation sowie des Wohnumfelds erreicht werden kann.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern geschaffen und damit auch eine städtebauliche Neuordnung im Quartier an der Rixdorfer Straße/Noellstraße erreicht.

Für den Planbereich liegt eine Grundzustimmung der Vorhabenträgerin zur Anwendung des kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln vor.

Es ist beabsichtigt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen, da es sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung handelt.

Das Verfahren kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB aus folgenden Gründen durchgeführt werden:

- Der Bebauungsplan wird für die Nachverdichtung aufgestellt.
- Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Die Größe der zulässigen Grundfläche liegt unterhalb 20 000 m<sup>2</sup>. Dabei wurden keine Bebauungspläne im engeren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitanzurechnen wäre.
- Es sind keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie betroffen.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen, werden die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen. Das bedeutet, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB abgese-

hen wird; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Ferner gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als erfolgt. Eine Ausgleichspflicht besteht somit nicht. Die relevanten Umweltbelange werden aber geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Planung verpflichtet.

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 9/Mülheim. Die Entfernung zum Wiener Platz beträgt circa 1 600 m, zum Kölner Hauptbahnhof und dem Kölner Dom circa 5 500 m.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur 4, Flurstücknummern 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 m<sup>2</sup> aus. In dem südöstlichen Teilbereich wurden die Häuser Rixdorfer Straße 3 bis 9 und Noellstraße 2 bis 6 auf einer Grundstücksgröße von 3 512 m<sup>2</sup> errichtet.

Das Plangebiet wird im Nordosten durch die Rixdorfer Straße, im Nordwesten durch die Grundstücksgrenze der Bebauung an der Don-Bosco-Straße und im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Berliner Straße und Bredemeyerstraße begrenzt.

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.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von circa 0,8 ha.

### **2.2 Vorhandene Baustruktur und Gebäudenutzung**

Der nördliche Teilbereich ist mit fünf Gebäuden und der südliche Teil mit sieben Gebäuden als Blockrand mit Wohnnutzung bebaut. Die Gebäude wurden viergeschossig mit Satteldach errichtet. Zwischenzeitlich sind die Gebäude sanierungsbedürftig. Insbesondere die Dächer müssen instandgesetzt werden. Es befinden sich ausschließlich Wohngebäude auf den beiden Grundstücksteilen. Die Innenhöfe sind zu großen Teilen mit Bäumen begrünt. Zum Straßenraum der Rixdorfer Straße befinden sich die Eingänge in mit Hecken eingegrünten Vorgärten. Auf dem Grundstück Rixdorfer Straße 11 bis 13 befinden sich derzeit circa zehn ebenerdige Stellplätze, die von der Noellstraße aus erschlossen sind. Auf dem Grundstück Rixdorfer Straße 3 bis 9 sind keine Stellplatzflächen vorhanden.

Das unmittelbar angrenzende Umfeld des Plangebiets ist durch eine zwei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung mit Mehrparteienhäusern geprägt. In einem Umkreis von circa 200 m liegen die Kirche St. Antonius, ein Kindergarten sowie die Gemeinschaftshauptschule Tiefentalstraße. In unmittelbarer Nähe entlang der Berliner Straße befinden sich neben einem Lebensmitteldiscounter vereinzelt Geschäfte.

## **2.3 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Noellstraße und die Rixdorfer Straße an das Straßennetz angebunden. Über die Berliner Straße ist das Plangebiet gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und im Weiteren zur Bundesautobahn A 3 angebunden.

Die nächstgelegene Haltestelle für die Stadtbahnlinie 4 "Mülheim Berliner Straße" ist fußläufig circa 120 m entfernt. Hier bestehen Umsteigemöglichkeiten in die Buslinien 151, 152, 155, 260 und 434. Den Bahnhof Köln-Mülheim erreicht man in circa 1 800 m. Von dem Bahnhof Köln-Mülheim besteht Anschluss an den Regional- und Fernverkehr der Deutsche Bahn (DB) AG.

Auf der Berliner Straße besteht nur nördlich des Höhenhauser Rings eine Radverkehrsspur. Über die Berliner Straße und den Clevischen Ring sind die Innenstadt sowie der Kölner Hauptbahnhof für Radfahrer erreichbar.

Das Plangebiet ist derzeit mit Wasser und Energie versorgt und an das Kanalnetz angebunden.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan stellt für den Planbereich "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar. Für die Randbereiche an der Berliner Straße ist Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt.

### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im FNP ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern entspricht das Planvorhaben den Vorgaben aus dem FNP.

### **3.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Köln macht keine Aussagen zum Plangebiet.

### **3.4 Bebauungsplan**

Für den Planbereich liegt der Bebauungsplan 70490/02 aus dem Jahr 1964 vor, der zuletzt 2004 wegen einer Altlastenkennzeichnung geändert wurde.

Für das Plangebiet ist als Nutzungsart ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Durch Planeinschrieb "Z=4" ist eine viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Lediglich für Teile der damals schon im Bestand vorhandenen Gebäude sind Baulinien ausgewiesen; ansonsten finden sich keine weiteren Konkretisierungen der überbaubaren Flächen. In beiden Grundstücksteilen sind Teilflächen mit der Festsetzung "Stellplätze" (St) festgesetzt.

## **4. Planungs- und Nutzungskonzept**

Sowohl der nördliche als auch der südliche Teil sollen durch jeweils zwei Mehrparteienhäuser nachverdichtet werden. In diesen vier Häusern sind insgesamt bis zu 44 Wohnungen in verschiedenen Wohnungsgrößen geplant. Die Gebäude sind viergeschossig geplant, wobei das oberste Geschoss an einer Gebäudeseite zurückspringt. Als Dachform ist ein Pultdach vorgesehen.

Den Erdgeschosswohnungen werden Freibereiche durch Terrassen zugeordnet. In den Wohnungen der Obergeschosse werden als Freibereiche Balkone und Dachterrassen zugeordnet.

Bei den Bestandsgebäuden mit vier Vollgeschossen an der Rixdorfer Straße und Noellstraße werden die Dachgeschosse mit Satteldach ausgebaut. Es entstehen bis zu 24 zusätzliche Wohneinheiten. Die Zahl der Vollgeschosse bleibt dabei unverändert.

Der vorhandene Baumbestand wird durch die Planung überwiegend in Anspruch genommen. Mit dem Bauleitplanverfahren wird geprüft, ob und in welchem Umfang Ersatzpflanzungen vorgenommen werden können.

Um die Zufahrt für die Feuerwehr in dem südlichen Teilbereich sicherzustellen, wird in der Bestandsbebauung an der Rixdorfer Straße beziehungsweise der Noellstraße eine Durchfahrt geschaffen.

Der ruhende Verkehr wird in zwei Tiefgaragen unter den neu zu errichtenden Gebäuden untergebracht. Hier können alle notwendigen Stellplätze aus dem Neubauvorhaben sowie die durch die Baumaßnahme wegfallenden Stellplätze der vorhandenen Bebauung geschaffen werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage im nördlichen Teilbereich erfolgt über vorhandene Anbindung an die Noellstraße. Für den südlichen Teilbereich wird dazu die neue zu schaffende Durchfahrt durch das Bestandsgebäude in den Blockinnenbereich genutzt.

Die Noellstraße und die im Geltungsbereich einbezogenen Flächen der Rixdorfer Straße werden auch weiter als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es sind keine Änderungen in der Straße vorgesehen bis auf die Anpassungsarbeiten zur Erschließung der Innenbereiche der Grundstücke.

## **5. Umweltbelange**

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 13a BauGB von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung und der Darstellung in einem Umweltbericht verzichtet. Es werden alle relevanten Umweltbelange untersucht und in das Verfahren eingestellt.

### **5.1 Artenschutz**

Habitats planungsrelevanter gebäudebewohnender Vogel- und Säugetierarten (zum Beispiel Feldermäuse) sind aufgrund des Gebäudebestands sowie der vorhandenen Grünstrukturen nicht auszuschließen. Eine Artenschutzprüfung (ASP I) wird daher im weiteren Verfahren durch einen Fachgutachter erarbeitet.

### **5.2 Baumbewertung**

Der vorhandene Baumbestand wird untersucht und bewertet. Mit der Untersuchung wird der erforderliche Ausgleich für die in Anspruch genommenen Bäume ermittelt, die nach der Baumschutzsatzung geschützt sind.

### **5.3 Lärm**

Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob auf das Plangebiet Lärm aus der Umgebung einwirkt. Voraussichtlich werden die Verkehrslärmbelastungen der Berliner Straße sowie der Lärm aus der nahegelegenen Schienentrasse zu untersuchen sein.

### **5.4 Besonnung Belichtung**

Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob und inwieweit die Vorgaben der DIN 5034 im heutigen Zustand eingehalten werden und ob diese an der Bestands- und Planbebauung unterschritten werden.

## **5.5 Altablagerung**

Die vorhandene und die geplante Wohnbebauung liegt gemäß Altlastenkataster der Stadt Köln im Bereich der Altablagerung 90131-2. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob sich daraus Auswirkung auf den Bebauungsplan ergeben.

## **6. Planverwirklichung**

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geschaffen werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Die privaten Grundstücksflächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Noellstraße und der Rixdorfer Straße sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Es sind keine wesentlichen Änderungen bis auf Anpassungen zur Erschließung der Innenbereiche vorgesehen, die über Erschließungsregelungen zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Köln vereinbart werden.

Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen keine Kosten. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.