

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

### **Arbeitstitel: Wohnen westlich Ölstraße in Köln-Ehrenfeld**

---

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

Mit Schreiben vom 17.04.2018 hat die Häfen und Güterverkehr Köln AG, Scheidtweilerstraße 4, 50933 Köln bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel, Mehrfamilienhäuser aus einem Mix von 30 % öffentlich geförderten Mietwohnungen, freifinanzierten Eigentumswohnungen sowie eine Kindertagesstätte zu errichten. Es sind circa 110 Wohneinheiten geplant.

Das Verfahren soll in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Köln ist gegenüber vielen anderen deutschen Großstädten eine wachsende Stadt. Zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen sind ausreichend neue Wohnungen zu bauen.

Es ist eine IV- bis V-geschossige Bebauung geplant, wobei das jeweils oberste Geschoss als „unechtes“ Staffelgeschoss ausgebildet wird.

Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Durch die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

#### **2. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt bei einer Plangebietsgröße von circa 6.600 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB. Dabei werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgütern – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Oskar-Jäger-Straße / Ölstraße in Köln-Ehrenfeld“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei werden die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2

und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

### **3. Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **3.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ehrenfeld westlich der Ölstraße und umfasst die Flurstücke 1581, 1582, 1583 und Teilflächen des Flurstücks 1819, Flur 68, Gemarkung Müngersdorf.

Das Plangebiet hat eine Größe von circa 6.600 m<sup>2</sup>

#### **3.2 Vorhandene Struktur**

Als Teil des Bebauungskonzeptes "Melatendreieck" handelt es sich bei dem Plangebiet um eine gewerblich genutzte Fläche der Häfen und Güterverkehr Köln AG. Die Mietverträge für die gewerbliche Nutzung laufen noch bis Ende 2019. Es wird nach Ersatzstandorten gesucht. Im Osten grenzt das Wohnbaugebiet "Melaten" an mit einer zentralen "grünen Mitte". Im Kreuzungsbereich Ölstraße/Kohlenstraße befindet sich eine Kindertagesstätte. Nördlich des Plangebietes an der Weinsbergstraße entstehen derzeit Studentenwohnungen. An der Ecke Weinsbergstraße / Oskar-Jäger-Straße befindet sich ein Discounter. Die übrigen angrenzenden Gebiete sind überwiegend gewerblich genutzt.

#### **3.3 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Ölstraße an die Oskar-Jäger-Straße gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet wird vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Stadtbahn-Haltestelle "Oskar-Jäger-Straße/Gürtel" der Linie 13 in 200 m sowie durch die Bushaltestellen "Stolberger Straße" und "Oskar-Jäger-Straße" der Linien 140, 141 und 142 in 100 m bis 200 m Entfernung erschlossen.

### **4. Planungsvorgaben**

#### **4.1 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt.

#### **4.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

#### **4.4 Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld**

In der Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld aus dem Jahre 2004 wird für die Fläche des Plangebietes als Nutzungsart Büro/Dienstleistung dargestellt. Der hohe Druck auf dem Kölner Wohnungsmarkt, insbesondere im preisgünstigen Wohnungsbau stellt die Empfehlung der Rahmenplanung für die Fläche jedoch grundsätzlich in Frage, zudem die Fläche im Blockinnenbereich liegt und auch östlich der Ölstraße bereits eine Wohnbebauung realisiert wurde.

## **4.5 Bebauungsplan**

Für das Plangebiet existiert der seit dem 05.03.2001 rechtskräftige Bebauungsplan Nummer 63459/05 „Melatengürtel/Oskar-Jäger-Straße“. Dieser setzt für den Planbereich ein Kerngebiet (MK), V-Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 fest. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Rechtskraft 09.07.2008) beinhaltet eine Mindesthöhe für das MK von 12,00 m. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes ist die geplante ‚Wohnnutzung nicht zulässig. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## **4.6 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)**

Der Rat der Stadt Köln hat am 11.02.2014 das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) beschlossen. Der Im StEK Wohnen ermittelte Wohnungsgesamtbedarf 2010-2029 in Höhe von rund 52.000 Wohnungen basiert auf der städtischen Bevölkerungsprognose 2011. In der aktuellen Bevölkerungsprognose mit Stand Mai 2015 wird Ende 2029 von rund 1.161.000 Einwohnern und 609.900 Haushalten ausgegangen. Der Gesamtwohnungsbedarf beläuft sich danach aktuell auf rund 66.000 Wohnungen, davon rund 30.000 Wohnungen bis 2019. Diese Zahlen sind der Beschlussvorlage „Umsetzung STEK Wohnen“ – Ratsbeschluss vom 20.12.2016 – zu entnehmen.

## **4.7 Kooperatives Baulandmodell**

Für das Vorhaben –circa 110 Wohneinheiten- kommt das kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) –Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren- zur Anwendung.

Die Vorhabenträgerin hat am 05.06.2018 die Anwendungszustimmung zur Anwendung des KooBLM unterzeichnet.

## **5. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von Mehrfamilienhäusern aus einem Mix von öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen vor. Es ist eine IV- bis V-geschossige Bebauung geplant, wobei das jeweils oberste Geschoss als „unechtes“ Staffelgeschoss ausgebildet wird. Die senkrecht zur Ölstraße stehenden Baukörper weisen zur Straße hin jeweils einen um ein Geschoss höheren Kopfbau auf.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuderiegeln dienen der Erschließung und bieten den Bewohnern Grünflächen, Mietergärten und Kleinkinderspielplätze.

Die gesamte Wohnanlage ist mit einer Tiefgarage unterkellert, welche über den vorgelagerten Bürokomplex –dieser wird auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes realisiert- erschlossen wird.

Entlang der Ölstraße wird ein circa 2,50 m breiter Grundstücksstreifen als öffentlicher Gehweg abgetreten.

## **6. Umweltbelange**

Die Umweltbelange, wie z. B. Lärmschutz im Hinblick auf die verkehrliche Lärmbelastung, Artenschutz und Luftschadstoffe werden im weiteren Verfahren untersucht und bewertet. Das Erfordernis weiterer Umweltuntersuchungen wird im weiteren Verfahren geprüft.

## **7. Planverwirklichung**

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser stellt sicher, dass es zur Realisierung des Vorhabens kommen wird.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.