

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

**Arbeitstitel: Piusstraße / Ecke Geleniusstraße in Köln-Lindenthal**

**Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	01.07.2019
Stadtentwicklungsausschuss	04.07.2019

**Beschluss:**

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet der Flurstücke 739, 180/4, 740 sowie Teilen von Flurstück 1325 der Flur 68 der Gemarkung Müngersdorf –Arbeitstitel: Piusstraße / Ecke Geleniusstraße in Köln-Lindenthal- einzuleiten mit dem Ziel, ein Wohngebäude mit untergeordneter Einzelhandels- und Gewerbenutzung festzusetzen;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Lindenthal ohne Einschränkung zustimmt.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

#### 1. Anlass und Ziel der Planung

##### 1.1 Anlass der Planung

Die ETI-Refugium Köln GmbH & Co. KG mit Sitz in 50968 Köln, Bayenthalgürtel 4 hat mit Datum vom 19.03.2019 für das fragliche Grundstück einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Anlass der Planung ist die Wohnungsbauintiative der Stadt Köln (Ratsbeschluss 2698/2016), die die Errichtung von Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge, Sozialwohnungen und freifinanzierten Wohnraum zum Ziel hat. Dabei soll unter anderem das ca. 2606 m<sup>2</sup> große Grundstück an der Piusstraße / Ecke Geleniusstraße (Flur: 68; Flurstücke: 739, 180/4, 740, 1325, Gemarkung Müngersdorf) im Stadtteil Lindenthal, welches zurzeit als öffentliches Straßenland gewidmet ist und als Parkplatz genutzt wird, an private Investoren mit verbindlicher, im Grundbuch abgesicherter Bindung bzgl. des Anteils an sozial gefördertem Wohnraum, vermarktet werden.

Die ETI Refugium Köln GmbH & Co. KG (nachfolgend "Vorhabenträgerin" genannt) hat aufbauend auf das zugesprochene Erstandienungsrecht vom Dezember 2017 ein architektonisches sowie inhaltliches Konzept für eine Bebauung auf dem Grundstück Piusstraße / Geleniusstraße entwickelt, das sich durch eine Durchmischung von Nutzungen und Wohnformen sowie der Errichtung von gemeinschaftlich genutzten Flächen auszeichnet.

Die Schaffung des erforderlichen Planungsrechtes soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Durchführungsvertrag wird sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Planung verpflichten. Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche, d. h. um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bei einer Plangebietsgröße von ca. 2.606 qm weniger als 20.000 qm betragen und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dabei werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Planungskonzept 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 des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten. Des Weiteren gibt es 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 § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Piusstraße / Geleniusstraße Köln-Lindenthal" im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei werden die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

wird abgesehen, ebenso von der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden untersucht und in die Abwägung eingestellt.

## 1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses an der Piusstraße / Ecke Geleniusstraße. Auf dem Grundstück ("Plangebiet") sollen Mietwohnungen in den Bereichen geförderter Wohnungsbau (darunter unter anderem Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge) sowie im freifinanzierten Wohnungsbau entstehen. Darüber hinaus sind erdgeschossig im Bereich der Piusstraße Gewerbeflächen vorgesehen. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 2.606 m<sup>2</sup> sollen ca. 4.900 m<sup>2</sup> BGF mit einer voraussichtlichen Mietfläche von ca. 3.740 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Größe der Gewerbemietflächen beträgt ca. 660 m<sup>2</sup>. Von den Mietflächen für den Wohnungsbau (ca. 3.070 m<sup>2</sup>) sollen 40% für den freien Wohnungsmarkt und 60% für den geförderten Wohnungsbau (davon mindestens 2/3 nach Förderweg A) einschließlich Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge realisiert werden (alle Flächenangaben gerundet). Die unterschiedlichen Wohnungen und Wohnungstypologien verteilen sich auf die verschiedenen Bereiche des Baukörpers. Somit wird ein Miteinander der Bewohner gefördert und eine Segregation innerhalb der Anlage verhindert.

Die gewerbliche Nutzung ist im Sockelbau angeordnet und zur Piusstraße orientiert. An der Südwest-Ecke ist eine Fläche für Gastronomie (Café, Restaurant oder Ähnliches) geplant, die auch den außenliegenden Vorbereich (innerhalb des Plangrundstücks) in der Geleniusstraße nutzen kann. In der Mitte des Sockelbaus ist eine (teilbare) Gewerbefläche für Einzelhandel oder Dienstleistung geplant, und im Nordwesten befinden sich Gemeinschaftsflächen und ein Veranstaltungsraum, der durch die Mieter des Hauses oder Anwohner / gewerbliche Nachbarn gemietet werden kann. Es ist angedacht, dass die Gewerbeflächen den Bewohnern auch als Arbeitsplätze dienen können.

## 2. Erläuterungen zum Plangebiet

### 2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lindenthal. Das Grundstück ist ca. 2.600 m<sup>2</sup> groß und entspricht nach aktuellem Katasterplan den Flurstücken 739, 180/4, 740 sowie Teilen von Flurstück 1325 der Flur 68 der Gemarkung Müngersdorf.

Im Norden wird das Grundstück durch die Wohnbebauung Woensamstraße 5, im Westen von der Piusstraße und dem Melatenfriedhof, im Osten von kleineren Grundstücken (Parzellen 640, 731, 952, 4185/180 und 180/1) sowie im Süden von der Geleniusstraße begrenzt.

### 2.2 Vorhandene Struktur

Das Grundstück liegt im östlichen Bereich vom Stadtteil Lindenthal in direkter Nähe zur Kölner Innenstadt sowie zur Universität. Das unmittelbare städtebauliche Umfeld ist durch eine heterogene Struktur gekennzeichnet, die sich aus Solitärbauten unterschiedlicher Höhe (zweigeschossige Wohnhäuser bis 13-geschossigen Gewerbebauten) und Bereichen mit Blockrandbebauung zusammensetzt. Dazu zählen im Norden ein sechs- bis vierzehngeschossiges Hotelgebäude und südlich davon ein viergeschossiges Verwaltungsgebäude des Finanzamtes, das aufgrund seiner überhöhten Geschosse als sechsgeschossiger Gebäudekörper wirkt. Die Bebauung entlang der Piusstraße (von der Aachener Straße bis zur Woensamstraße) ist durch eine vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung geprägt, wobei der am Eckbereich der Aachener Straße befindliche Gebäudekomplex mit seiner Achtgeschossigkeit eine städtebauliche Akzentuierung setzt.

### 2.3 Erschließung

Der Geltungsbereich ist über die Piusstraße und die Geleniusstraße an das überörtliche Straßennetz und an das Radwegenetz angebunden.

Die übergeordnete Anbindung des Plangebietes nach Osten zur Innenstadt und Inneren Kanalstraße sowie nach Westen in Richtung Autobahnring erfolgt über die Aachener Straße.

Die nächstgelegene Haltestelle ist im Stadtbahnliniennetz der KVB die Haltestelle "Universitätsstraße". Sie liegt fußläufig rund 300 m vom Plangebiet entfernt. An der Haltestelle "Universitätsstraße" verkehren die Linien 1, 7 sowie die Buslinie 142 in hoher Takthäufigkeit.

Über die Piusstraße bzw. Geleniusstr. kann das Plangebiet an die existierenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Energie, Abwasser) angeschlossen werden. Das Grundstück wird derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt und ist teilweise versiegelt, die natürliche Bodenfunktion ist bereits gestört.

## **2.4 Alternativstandorte**

Im Zuge der vom Rat der Stadt Köln am 20.12.2016 beschlossenen Wohnungsbauintiative der Stadt Köln (Ratsbeschluss 2698/2016), die die Errichtung von Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge, Sozialwohnungen und frei finanzierten Wohnraum zum Ziel hat, wurden verschiedene Flächen untersucht und für diese Fläche die hier vorgestellte Nutzung beschlossen.

## **2.5 Planungsrechtliche Situation**

Der Geltungsbereich ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 64450/02 vom 25.09.1958. Im Bebauungsplan ist das Plangebiet als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen.

Mit der künftigen Rechtsverbindlichkeit des hiermit vorgeschlagenen Bebauungsplanes (Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) werden die unterliegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 64450/02 im Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln stellt für den gesamten Geltungsbereich einen "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der planungsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dar. Eine Änderung der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten gemischten Baufläche ist nicht erforderlich, da das lediglich 2.600 m<sup>2</sup> große Grundstück weit unterhalb der FNP-Darstellungsgrenze von 5 000 m<sup>2</sup> liegt.

### **3.3 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan wird das Entwicklungsziel 6 (Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas) festgesetzt. Ansonsten bestehen für den Bereich keine Fachplanungen.

### **3.4 Kooperatives Baulandmodell**

Die Vorhabenträgerin hat die Anwendungszustimmung zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln-Ratsbeschluss vom 17.12.2013-mit Datum vom 19.03.2019 unterschrieben und sich somit zur Übernahme der Verpflichtungen aus dem Kooperativen Baulandmodells bereit erklärt.

#### **4. Planinhalte**

Folgende Festsetzungen sind im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Anderem geplant:

- Festsetzung der geplanten **Nutzungen** (Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe)
- Festsetzung der zulässigen **Grundflächenzahl GRZ 0,58**
- Überschreitung dieser GRZ durch Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche **bis zu einer GRZ 0,85**
- Festsetzung der maximalen **Geschossigkeit auf fünf Vollgeschosse**.
- Festsetzung der **Dachform als Flachdach (FD)**.
- Festsetzung der **maximalen Wandhöhe** der Außenwand zur Piusstraße zum Bezugspunkt "höchste **BOK Piusstraße**" = **16,70 m**. Technische Aufbauten dürfen diese Höhe um maximal 3 m überschreiten.
- Festsetzung von **Abgrabungen im Gartenbereich von 1,35 m** unter der OK-Geländeoberfläche im Planeinschrieb.
- Festsetzung der Tiefgarage und der **Lage der Tiefgaragenzufahrt**

#### **5. Sonstiges**

##### **Entwidmungsverfahren**

Als Voraussetzung für die Bebauung des öffentlichen Parkplatzes, ist die Durchführung eines straßenrechtlichen Entwidmungsverfahrens erforderlich.

#### **6. Umweltbelange**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange und eine mögliche Minimierung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung im Laufe des Verfahrens umfassend berücksichtigt. Dabei werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft untersucht. Somit werden die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB ermittelt und sachgerecht gegeneinander abgewogen.

#### **7. Planentwicklung**

Das Planungsrecht wird in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Köln und soll im Zuge des Verfahrens an die Vorhabenträgerin veräußert werden. Zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie ggf. weitere Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan stehen.

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

#### **4 Anlagen**