

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	31.08.2020
Stadtentwicklungsausschuss	03.09.2020

### **Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs 63451/03; Arbeitstitel: Nördlich Scheidtweilerstraße in Köln-Braunsfeld**

Auf Antrag der Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin, RDR Grundbesitz GmbH mit Sitz in Köln hat der Stadtentwicklungsausschuss für das ca. 3800 qm große Plangebiet am 28.03.2019 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mehrheitlich – gegen die Stimmen der SPD-Fraktion und bei Enthaltung der Fraktion Die Linke – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Im Gegensatz zur Zielsetzung des erst vor kurzem rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes 63451/02, soll der bestehende Getränkemarktbetrieb jetzt doch langfristig gesichert und nach entsprechendem Abriss als Neubaubestandteil in ein sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude integriert werden. Unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhen des bestehenden Bebauungsplanes soll im Erdgeschoss der kleinflächige Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von < 800 qm und in den oberen Geschossen ca. 107 kleine Wohnungen (zwischen 30 - 70 m<sup>2</sup>) für diverse Nutzergruppen, wie z. B. Studenten, Singles, alleinerziehende Eltern, Berufseinsteiger oder kurzfristig Beschäftigte (Professoren, Dozenten etc.) festgesetzt werden. Dabei sollen diverse Wohnformen entstehen die beispielsweise ein sog. Serviced Wohnen für Senioren oder kurzfristig Beschäftigte zur Verfügung stellen. Darüber hinaus sind Gemeinschaftsräume sowie eine gemeinsame Dachterrassennutzung auf den ein- und dreigeschossigen Gebäudeteilen geplant. Ebenerdig sowie in einer Tiefgarage im Untergeschoss sind Stellplätze für Kunden und Mieter des Gebäudes vorgesehen.

Zudem soll mit Rücksicht auf die benachbarten Paulihöfe und der dort vorgesehenen Wohnnutzung rückwärtig ein geschlossener Garagenbereich im Erdgeschoss realisiert werden. Wegen der Topographie des Gesamtgrundstücks, insbesondere wegen des Geländeversprungs zum rückwärtigen benachbarten Projektgrundstück Paulihöfe, bietet sich die städtebaulich sinnvolle und aus Lärmschutzgründen notwendige Deckelung der bisher offenen Parkplätze an, so dass ein ebenerdiges Garagengeschoss entsteht. Ebenerdige Stellplätze sind für den Betrieb eines Getränkemarktes unabdingbar. Dies hat zum einen Auswirkungen auf die Festsetzung der Baugrenzen, zum anderen auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ).

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

- Vergrößerung des Baufensters für den Getränkemarkt und das Garagengeschoss des Erdgeschosses
- Erhöhung der GRZ 1 (von 0,5 auf 0,8) und GRZ 2 (von 0,6 auf 0,9) für den Getränkemarkt, das Garagengeschoss und die Tiefgarage mit ihren Zu- und Ausfahrten.
- Erhöhung der zulässigen GFZ (von 1,6 auf 2,0) für den Getränkemarkt und das Garagengeschoss und aufgrund der Tatsache, dass das oberste Geschoss nach der aktuellen Planung

als Vollgeschoss zählt. Das oberste Geschoss springt weder allseitig zurück noch bleibt es unterhalb von 3/4 der darunterliegenden Geschossfläche und ist damit auch gemäß der neuen BauO NRW kein Staffelgeschoss mehr.

- Damit zusammenhängend die Erhöhung der maximal zulässigen Geschossigkeiten von V auf VI, da das oberste Geschoss nach aktueller Planung kein Staffelgeschoss mehr ist. Die maximale Gesamthöhe bleibt unverändert gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.
- Verschiebung des Zufahrtsbereiches für die Tiefgarage und Ausweisung eines Anlieferbereichs.

Da der Getränkemarktbetreiber sich die Fläche mietvertraglich bis 2043 gesichert hat und ansonsten vorher keine Wohnbebauung entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan realisiert werden könnte, soll mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) zeitnah ein Stück Stadtreparatur betrieben werden.

Es soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt werden, weil

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche dient;
- die überbaubaren Grundstücksflächen im ca. 3.800 qm großen Plangebiet weit unterhalb der Schwellengrenze von 20.000 m<sup>2</sup> liegen;
- keine Vorhaben geplant werden, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltprüfung oder nach Landesrecht besteht;
- keine Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, dies sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes;
- der Geltungsbereich nicht im Achtungsabstand oder angemessenem Sicherheitsabstand eines Störfallbetriebes liegt;

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a und Anlage 1 BauGB abgesehen. Ferner kann anstelle der Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB, eine s.g. Bürgerinformation mit der Möglichkeit der zweiwöchigen Einsichtnahme und der Abgabe einer Stellungnahme durchgeführt werden.

Der ausgearbeitete vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf soll mit den als Anlage beigefügten Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sechs Wochen (voraussichtlich im Juli/August 2020) öffentlich ausgelegt werden.

### **Anlagen**

Anlage 1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Anlage 2 Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Anlage 3 Verkleinerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

Anlage 4 Textliche Festsetzungen und Hinweise

**Gez. Greitemann**