

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle
VI/61/1
613 Tuch Az

Vorlagen-Nummer

2586/2021

Freigabedatum 13.08.2021

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: "Ostmerheimer Straße 214" in Köln-Merheim

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	02.09.2021
Stadtentwicklungsausschuss	09.09.2021

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für den Bereich östlich, südlich und nördlich der Ostmerheimer Straße in Merheim, (Gemarkung Langenbrück, Flur 71 Flurstücke Nummer 4923, 5770, 5799 und 5800) — Arbeitstitel: "Ostmerheimer Straße 214" in Köln-Merheim— einzuleiten mit dem Ziel, neben dem bereits im Bau befindlichen ersten Abschnitt der Wohnbebauung und der Kindertageseinrichtung im Bestand in einem zweiten Bauabschnitt weitere Wohneinheiten inklusive Studentenappartements zu schaffen.

Alternative:

Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplans, Beibehaltung des bisherigen Planungsrechts „Fläche für Gemeinbedarf – Krankenanstalt Merheim“

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Die WohnWert Merheim GmbH & Co. KG (Vorhabenträgerin) hat am 25.01.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Ziel beauftragt, auf ihren Grundstücken entlang der Ostmerheimer Straße in Merheim (Gemarkung Langenbrück, Flur 71 Flurstücke Nummer 4923, 5770, 5799 und 5800, Anlage 1) eine Wohnbebauung sowie eine sechs-gruppige Kindertagesstätte zu realisieren beziehungsweise planungsrechtlich zu sichern.

Das Plangebiet ist als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen und der Krankenanstalt Köln-Merheim zugeordnet. Das Hauptareal der Krankenanstalt Köln – Merheim grenzt südlich und östlich an das Bebauungsplangebiet.

In der direkten Umgebung gegenüber der Ostmerheimer Straße im Norden liegt ein großflächiger Einzelhandel. Im Nordosten grenzt entlang des Arnikaweges vorwiegend Wohnnutzung an das Gebiet. Die westliche und südwestliche Umgebung des Plangebietes wird ebenfalls durch Wohnbebauung geprägt. Die südwestliche Wohnbebauung ist hierbei in drei Wohnhochhäuser mit bis zu 15 Geschossen gegliedert. Im Osten liegen die Einrichtungen der städtischen Kliniken Köln-Merheim.

Das Plangebiet hat eine Größe von circa 7.400 m².

Auf dem nordwestlichen Teilbereich (Flurstück Nummer 5770) besteht eine neugeschossige Wohnbebauung. Diese wird momentan als Personalwohnhaus für die Kliniken Merheim genutzt. Die bereits realisierte sechs-gruppige Kindertagesstätte befindet sich auf dem südlichen Grundstück (Flurstück Nummer 5799) des Plangebietes. Im östlichen Bereich (Flurstück Nummer 5800) ist als Ersatz für das neugeschossige Bestandsgebäude ein neues Personalwohnhaus mit insgesamt 107 Wohneinheiten kurz vor Fertigstellung (Genehmigung auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans).

Nördlich und westlich des bestehenden Personalwohnhauses (Flurstück Nummer 5770) ist das Gebiet durch eine sukzessive Vegetationsstruktur sowie durch vereinzelte Bestandsbäume entlang der Ostmerheimer Straße geprägt. Im Rahmen der Errichtung des Ersatzneubaus (Flurstück Nummer 5800) für die derzeitigen Personalwohnungen konnte der Grünbestand im Osten des Gebietes nicht erhalten werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor (vgl. Anlage 2), Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan. Die relevanten Umweltbelange werden im weiteren Verfahren umfassend untersucht und in die Abwägung eingestellt.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan 7345 0/03-1 (Blatt 1) für das nahezu gesamte Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Krankenanstalt Köln – Merheim" festsetzt,

ist die Änderung beziehungsweise Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung ergänzender Wohnbebauung unabhängig von der Krankenhausnutzung zu schaffen.

Um die im weiteren Verfahren zu berücksichtigenden Planungsvorgaben abzustimmen, wurden erste städtebauliche Varianten erarbeitet, auf deren Basis die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Zeitraum 05.07. bis zum 05.08.2019 durchgeführt wurde. Das städtebauliche Konzept wurde am 11.05.2021 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt und entsprechend dessen Empfehlungen umfassend überarbeitet (Kubatur, Freiflächen). Die veränderte Planung wurde am 29.06.2021 dem Gestaltungsbeirat erneut vorgestellt, positiv beurteilt und als Grundlage für die weitere Planung empfohlen.

Das Plangebiet ist über die Ostmerheimer Straße von 3 Seiten erschlossen.

Über die Stadtbahnhaltestelle "Merheim" der Linie 1 und die Haltestelle „Ostmerheimer Straße“ der Buslinien 157 und 158 ist das Areal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Dem Bedarf an Kindertageseinrichtungen in Köln-Merheim trägt das Vorhaben durch die Integration der bereits vom Vorhabenträger errichteten Kindertageseinrichtung, die über den ursächlichen Bedarf im Plangebiet hinausgeht, Rechnung. Die aus schulentwicklungsplanerischer Sicht angespannte Ausgangssituation ist bekannt. Der vom Vorhaben im Grundschulbereich ausgelöste Bedarf kann im Zuge der südlich an der Ostmerheimer Straße in Vorbereitung befindlichen Projektentwicklung für eine neue Grundschule voraussichtlich gedeckt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist das Gebiet als Fläche für den Gemeinbedarf Krankenhaus dargestellt. Durch die geplante überwiegende Wohnnutzung weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Da die geplanten Nutzungen die im bestehenden Umfeld vorhandenen Nutzungsstrukturen fortführen, ist die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Planung nicht beeinträchtigt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Plangebiet soll vorrangig für Wohnen genutzt werden. Geplant ist die Realisierung von circa 140 Geschosswohnungen im freifinanzierten und geförderten Segment mit einem hohen Anteil an Studentenappartements. Die Schaffung neuen Wohnraums entspricht dem stadtentwicklungspolitischen Ziel, für die wachsende Bevölkerung ein ausreichendes Wohnungsangebot in zentralen Lagen bereitzustellen. Die Realisierung neuer Wohnungsbauvorhaben leitet sich aus dem vom Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) ab, und stimmt mit den Leitlinien der städtischen Wohnungspolitik überein. Besonders im Stadtbezirk Kalk verlangen die demographische Entwicklung und der daraus resultierende Wohnraumangel die zeitnahe Bereitstellung weiterer Wohnungsbestände.

Das städtebauliche Konzept (Anlage 3) sieht eine fünf- bis siebengeschossige, Blockrandbebauung vor, welche sich nach Westen öffnet. Die Freiflächen sollen begrünt und mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten gestaltet werden.

Für das Vorhaben findet das Kooperative Baulandmodell in seiner Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 Anwendung. Die Anwendungszustimmung des Vorhabenträgers zum Kooperativen Baulandmodell liegt vor. Die Vorhabenträgerin plant diesen Anteil aufgrund der in der weiteren Planung zu ermittelnden Geschossfläche für Wohnen im Bereich des geförderten Wohnungsbaus zu realisieren. Durch die im Plangebiet bestehende sechsgruppige Kindertageseinrichtung kann der ursächliche Mehrbedarf des Vorhabens gedeckt werden. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der geplanten Grundfläche Wohnen ist davon auszugehen, dass keine öffentliche Grünfläche und Spielflächen in der geforderten Mindestgröße von 5.000 m²/500m² realisiert werden müssen. Im weiteren Verfahren wird die genaue Umsetzung der Grünflächenbedarfe vorhabenbezogen geprüft.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Gleichwohl werden die relevanten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB im weiteren Verfahren ermittelt und sachgerecht gegeneinander abgewogen. Nach bisherigem Planungsstand sind folgende Umweltbelange und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen im weiteren Planverfahren insbesondere zu betrachten:

- Artenschutz
- Natur- und Landschaft (Eingriffsbewertung)
- Boden
- Immissionsschutz (Lärm, Luftschadstoffe)
- Verkehr
- Klima

Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Maßnahmen festgesetzt werden können, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen. Bisher sind noch keine konkreten Maßnahmen beschlossen, welche Auswirkungen auf den Klimaschutz hätten.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 2 Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept
- 3 Städtebauliches Planungskonzept
- 4 Kennzahlen Kooperatives Baulandmodell