

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über die Einleitung eines Teilaufhebungsverfahrens des Bebauungsplanes
Nr. 59579/03
Arbeitstitel: Im Mönchsfeld in Köln-Roggendorf/Thenhoven**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	12.05.2022
Stadtentwicklungsausschuss	02.06.2022

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. nimmt die städtebaulichen Planungen der beiden Investorinnen zur Kenntnis;
2. beschließt, das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 59579/03 für den Bereich an der Sinnersdorfer Straße, Berrischstraße und der Straße „Im Mönchsfeld“ mit den Flurstücken: 114; 115; 271 teilweise; 274; 299, 300, 301; 302; 303; 306; 310; 421 teilweise; 422 teilweise; 436 teilweise; 822 teilweise; 867; 868 (alle Flur 36 der Gemarkung Worringen) —Arbeitstitel: Im Mönchsfeld in Köln-Roggendorf/Thenhoven— nach § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß § 13a Absatz 4 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB einzuleiten;
3. beauftragt die Verwaltung, nach der Einleitung des genannten Teilaufhebungsverfahrens mit den beiden Investorinnen städtebauliche Verträge über die geplanten Vorhaben abzuschließen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat zunächst keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz. Bei Inkrafttreten der Teilaufhebung beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit im Geltungsbereich der beiden Teilbereiche nach § 34 BauGB. Eine spätere Bebauung des Grundstücks hat voraussichtlich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission von Kohlenstoffmonoxid (CO), das durch Oxidation zum Klimaschadgas Kohlendioxid (CO₂) wird. Die Emission stammt unter anderem aus dem zusätzlich ausgelösten motorisierten Individualverkehr, der Wärmebereitstellung (Heizung / Warmwasser) in den geplanten Gebäuden und dem Stromverbrauch, soweit er nicht im Plangebiet erzeugt wird. Grundsätzlich ist die Nach- und Umnutzung sowie die Verdichtung bereits bebauter Flächen im Sinne einer städtebaulichen Innenentwicklung ein vorzuziehender Weg, um die Belange des Klimaschutzes mit den Belangen einer wachsenden Stadt zu vereinen.

Begründung:

Rechtswirksamkeit und Planinhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 59579/03 trat mit dem Datum seiner Bekanntmachung am 17.07.1972 in Kraft. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet östlich der Sinnerdorfer Straße, westlich der Berrischstraße und nördlich des Walter-Dodde-Weges. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt insgesamt rund 5,35 ha.

Planungsziel war es, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehrgeschossigen Mietwohnungsbau sowie die zur Versorgung des Gebietes vorgesehenen Läden zu ermöglichen.

Teilaufhebungsbereiche

Der Bebauungsplan setzt im westlichen Bereich der Teilaufhebung, der circa 2.680 m² groß ist, als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Festgesetzt ist in diesem Bereich jedoch keine überbaubare Grundstücksfläche, sondern teilweise eine Tiefgarage (TGa).

Im südöstlichen, circa 13.080 m² großen Bereich der Teilaufhebung setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für Versorgungsanlagen (hier: Umspannwerk), ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Spezifizierung als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (hier: Kindergarten/Kindertagesstätte) sowie ein weiteres allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Westlich, straßenbegleitend zur Straße „Im Mönchsfeld“ ist eine Fläche für Stellplätze (St) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist in beiden allgemeinen Wohngebieten festgesetzt mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen definiert. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine offene Bauweise und ein Flachdach festgesetzt. Im südlichen WA ist ein Satteldach festgesetzt. Eine Bauweise ist hier nicht festgesetzt.

Die Größe der beiden Teilaufhebungsbereiche beträgt zusammen circa 15.760 m².

Baulicher Bestand und aktuelle Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nahezu vollständig durch das in den 1970er Jahren angelegte Wohnquartier „Im Mönchsfeld“ geprägt. Die bis zu VIII-geschossige, großwohnsiedlungsartige Bebauung spiegelt die städtebaulichen Prinzipien der damaligen Zeit wider. Das Quartier befindet sich im Eigentum der Vonovia SE.

Die in den Teilaufhebungsbereichen festgesetzten Nutzungen wurden größtenteils nicht realisiert. Statt der Tiefgarage befinden sich in diesem Bereich gegenwärtig oberirdische Stellplätze. Das Umspannwerk existierte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits, wurde im Laufe der Zeit jedoch nicht mehr benötigt und daher zurückgebaut. Lediglich in einem untergeordneten Teilbereich befindet sich heute noch eine Trafostation (Berrischstraße 78) eines Energieversorgers. Der Großteil der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen wurde folglich vom Energieversorger veräußert. Diese Fläche ist gegenwärtig nicht bebaut und stellt sich als umzäunte Grünfläche dar. Auch die Gemeinbedarfsfläche ist gegenwärtig überwiegend eine Grünfläche. Baumbestände sind vor allem im westlichen Bereich zu verzeichnen. Im Bereich der festgesetzten Stellplätze, westlich angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche, befindet sich gegenwärtig zum einem ein Bolzplatz und zum anderen ist hier das „Jugendprojekt im Bauwagen“ als ein Jugendangebot des SKM Köln (Sozialdienst katholischer Männer) verortet. Einzig im südlichen WA entspricht der bauliche Bestand (Berrischstraße 82 und 84) den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die genannten Gebäude wurden bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes realisiert. Diese Bebauung entspricht städtebaulich und bautopologisch dem südlichen angrenzenden Bestand entlang der Berrischstraße.

Grund der Aufhebung und Ziel der Planung

Aufgrund der nicht mehr benötigten Fläche für Versorgungsanlagen eröffnet sich die Möglichkeit, die städtebauliche Konfiguration des bestehenden Quartiers „Im Mönchsfeld“ im Sinne einer städtebaulichen Innenentwicklung, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, zu vervollständigen. Neben dem vordringlichen Wohnraumbedarf sollen dabei auch Belange der sozialen Infrastruktur berücksichtigt werden. So besteht seitens der Stadt Köln in der Ortslage Roggendorf/Thenhoven der dringende Bedarf für eine Kita sowie für eine Jugendeinrichtung.

Für den westlichen Bereich der Teilaufhebung hat die Grundstückseigentümerin ein städtebauliches Planungskonzept für eine viergruppige Kita und Wohnen für Demenzzranke vorgelegt. Der Konzeptansatz ergänzt die Bebauung an der Sinnersdorfer Straße maßvoll und fügt sich städtebaulich harmonisch in die umgebende Bebauung ein. In zeitlicher Parallelität zu diesem Teilaufhebungsverfahren wird das städtebauliche Konzept weiterhin intensiv mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt und finalisiert. Dabei wird auch geprüft, ob die Kita aufgrund des gegebenen Bedarfs auf sechs Gruppen erweitert werden kann.

Für den südöstlichen Bereich der Teilaufhebung liegt ein städtebauliches Planungskonzept der LEG-Immobilien-Gruppe für eine Wohnbebauung mit circa 100 Wohneinheiten (inklusive gefördertem Wohnungsbau) sowie einer Jugendeinrichtung vor. Das Quartier „Im Mönchsfeld“ wird mit diesem Konzept, das ebenfalls intensiv mit dem Stadtplanungsamt vorabgestimmt wurde, städtebaulich angemessen arrondiert. Im weiteren Planverfahren wird das Konzept im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung städtebaulich qualifiziert. Mit Blick auf das ausstehende Qualifizierungsverfahren der Planung wird darauf verzichtet, den aktuellen Planungsstand als Anlage dieser Beschlussvorlage beizufügen. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wird der Bezirksvertretung 6 und dem Stadtentwicklungsausschuss in einer Mitteilung zur Kenntnis gegeben.

Die finalen Planungen zu beiden Vorhaben werden im Laufe des weiteren Teilaufhebungsverfahrens vor der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB – und somit vor der Offenlage nach § 3 Absatz 2 BauGB – vorliegen.

Die beiden städtebaulich wünschenswerten und stadtentwicklungspolitisch erforderlichen Vorhaben können auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht umgesetzt werden. Das planerische Ziel ist es daher, die zuvor genannten Vorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu ermög-

lichen. Aus diesen Gründen ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 59579/03 in den beiden bezeichneten Teilbereichen (vgl. Anlage 1) in einem förmlichen Verfahren aufzuheben.

Städtebauliche Verträge

Nach der Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens wird die Verwaltung mit den beiden Investorinnen – der Vonovia SE und der LEG-Immobilien-Gruppe – einen städtebaulichen Vertrag über das jeweils geplante Vorhaben abschließen. Ziel dieser vertraglichen Vereinbarungen ist die Sicherung der mit dem Verfahren verfolgten Ziele.

Aufhebung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde die Anwendungsmöglichkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ausgeweitet. Städten und Gemeinden können nunmehr das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Absatz 4 BauGB auch bei der Aufhebung eines Bebauungsplanes anwenden. Da die geplante Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 59579/03 der Innenentwicklung dient, wird das Teilaufhebungsverfahren nach § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 BauGB gemäß § 13a Absatz 4 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht

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.

Darüber hinaus wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB abgesehen. Gleichwohl wird der Öffentlichkeit gemäß § 13a Absätze 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben.

Anlagen

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59579/09 (Teilaufhebung) |
| Anlage 2 | rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 59579/03 |