

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2022
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	07.11.2022

Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 63454/03, Arbeitstitel: Scheidtweilerstraße 44 – 48 in Köln-Braunsfeld

Die Eigentümerin des Grundstücks Scheidtweilerstraße 44 – 48, die gemeinnützigen Wohnungsbau-gesellschaft Ehrenfeld eG hat im Mai 2018 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt, dem der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 4. Juli 2019 einstimmig zugestimmt hat.

Es ist vorgesehen, die auf dem Grundstück befindlichen drei Wohngebäude mit insgesamt 48 Wohneinheiten niederzulegen und anstelle der sanierungsbedürftigen Bebauung den Neubau einer geschlossenen Wohnbauzeile mit insgesamt 75 Wohneinheiten planungsrechtlich vorzubereiten, die im Erdgeschoss mit gewerblichen Nutzungen in Form von fünf Büroeinheiten, einer Altentagespflege-sowie zwei Kindergrößtagespflegeeinrichtungen und mit einem Nachbarschaftshof für die Anwohner ergänzt werden soll.

Für den Bereich gilt der am 12.03.1984 in Kraft getretene Bebauungsplanes 63450/03. Dieser setzt für Grundstück Sondergebiet (SO, KVB-Betriebsbahnhof) fest in dem alle für einen Straßenbahnbe-trieb notwendigen Anlagen und u. a. auch Werkwohnungen zulässig sind. Für die vorhandenen drei viergeschossigen Punkthäuser werden vier Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die neue Planung fußt auf dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung „Zukunft Wohnen“, die im Jahre 2015 auf acht verschiedenen Grundstücken von Kölner Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften durchgeführt wurde. Der Entwurf des Büros Damrau Kusserow Architekten für den Standort an der Scheidtweilerstraße wurde aus fünf Konzepten zum Sieger gewählt.

Der Entwurf sieht ein vornehmlich dem Wohnen gewidmetes langgestrecktes gestaffeltes VI- bis VII- Gebäude vor, dessen Erdgeschoss durch öffentliche und halböffentliche Nutzungen, wie eine Altentagespflege und Gemeinschaftsflächen für die Anwohner, das Nutzungsspektrum ergänzt und eine Vernetzungsmöglichkeit mit der Nachbarschaft bietet.

Das Projekt wird von der Vorhabenträgerin mit dem Namen „Langhaus“ bezeichnet und besteht aus 5 Häusern, die ein breites Spektrum an verschiedenen Wohnformen anbieten und somit eine gemischte Anwohnerschaft ermöglichen.

Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Betriebshof der Kölner Verkehrs-Betriebe AG (KVB), auf dem sich das Depot für die Straßenbahnen befindet, erfordert Grundrisszuschnitte, die auf die vorhandenen Emissionen reagieren und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Für das Planverfahren ist das kooperative Baulandmodell anzuwenden. Das bedeutet u.a. dass von mindestens 1.800 m² oder mindestens 20 Wohneinheiten mindestens 30% der durch das neue Planungsrecht geschaffenen Geschossfläche für Wohnzwecke im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten sind.

Den Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells folgend, werden ca. 1.700 m² der Geschossfläche als Wohnnutzung errichtet, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden kann. Dies entspricht einem Anteil von 30% an der neu durch Planungsrecht geschaffenen Geschossfläche Wohnen. Konkret sollen fünf Geschosse des Hauses E, dessen Wohnangebot sich an Studierende richtet, als geförderter Wohnungsbau errichtet werden. Eine entsprechende Verpflichtung wird im zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag aufgenommen, der zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Köln abgeschlossen wird.

Für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Dies soll durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen. Dies ist möglich, da

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche dient;
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bleibt bei einer Plangebietsgröße von 4.641 m² unter dem maßgeblichen Schwellenwert von 20.000 m² liegt;
- 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 der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB 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 einen Monat (voraussichtlich im September 2022) öffentlich ausgelegt werden.

Anlagen

Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Textliche Festsetzungen

Verkleinerung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs 63454/03

Verkleinerung des Vorhaben- und Erschließungsplan-Entwurfs 63454/03

Gez. Greitemann