

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

612 Baue060308Ke1

Vorlage-Nr.

1042/2008

Freigabedatum

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff

Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 64452/02
Arbeitstitel: Woensamstraße in Köln-Lindenthal

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig
Stadtentwicklungsausschuss	08.05.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	19.05.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	05.06.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 64452/02 für das Gebiet südlich der Woensamstraße, westlich der Haselbergstraße, nördlich des Wohnbaugrundstücks Haselbergstr. 31 und des städtischen Parkplatzes an der Piusstraße sowie östlich der Piusstraße in Köln-Lindenthal —Arbeitstitel: Woensamstraße in Köln-Lindenthal— nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB mit der als Anlage beigefügten Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

Haushaltmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten € _____ € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Auf Antrag des Grundstückseigentümers, der Horst-Frei GmbH, hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 26.04.2007 einen Einleitungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan Woensamstraße gefasst. Geplant ist, das zurzeit unattraktive und brachliegende Grundstück einer hochwertigen Wohnbebauung zuzuführen. Vorgesehen ist die Errichtung eines abgestaffelten bis zu viergeschossigen Wohngebäudes mit einem fünften Staffelgeschoss, das im Eckbereich zur Piusstraße im Erdgeschoss nicht störende Cafehaus- und Gastronomienutzung als ergänzendes Angebot für Trauerfeierlichkeiten des angrenzenden Melatenfriedhofs aufnehmen soll. Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage vorgesehen, deren Andienung über eine eingehauste Ein- und Ausfahrt von der Haselbergstraße geplant ist.

Da der für das 1 467 m² große Baugrundstück aufzustellende Bebauungsplan-Entwurf der Innenentwicklung dient und weit weniger als 20 000 m² an zulässiger Grundfläche festsetzt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Das bedeutet, von einer Umweltprüfung und von dem Umweltbericht wird abgesehen. Ferner wurde auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet und als Ersatz hierfür am 16.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit im Stadtplanungsamt Köln über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich in der Zeit vom 24.05. bis 08.06.2007 schriftlich zur Planung äußern kann.

Es gingen Stellungnahmen von insgesamt drei Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften der unmittelbar südlich angrenzenden Grundstücke ein, die sich gegen die geplante Bebauung aussprechen. Die Verwaltung schlägt vor, den Stellungnahmen nicht zu folgen und den Planentwurf in der vorliegenden Form zum Zwecke der Schaffung von begerhtem Wohnraum in innerstädtischer Lage öffentlich auszulegen. Nachfolgend werden die wesentlichen planungsrelevanten Inhalte der Stellungnahmen in Kurzform wiedergegeben und begründet, warum an der Planung festgehalten werden soll.

- Es werde lediglich insular eine Bebauung geplant ohne Rücksicht auf den villenartigen Charakter der angrenzenden Bebauung. Eine derart massive Blockrandbebauung entspreche offensichtlich weder der städtebaulichen Entwicklung und Planungsabsicht der Stadt Köln noch den Interessen der Anlieger, die den Bestand geschützt sehen wollen. Das geplante Vorhaben füge sich nicht in die im Straßengeviert Haselbergstraße, Woensamstraße, Piusstraße und Geleniusstraße vorhandene Einzel- und Doppelhausbebauung ein. Es wird die Beibehaltung der Festsetzungen des gültigen Durchführungsplanes Nr. 64450/02 mit seiner maximal II-geschossigen offenen Bauweise befürwortet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus gesamtstädtischer Sicht verkennen die Einwender die Standortgunst und städtebauliche Prägung des Vorhabengrundstücks in großstädtischer Lage. Mit Ausnahme der unmittelbar südlich angrenzenden wenigen ein-, drei- und überwiegend zweigeschossig bebauten Grundstücke, wird das Gebiet ansonsten von viergeschossigen Gebäuden teilweise mit Staffelgeschoss und auf dem gegenüberliegenden Grundstück Haselbergstr. 20 von einem zwar viergeschossigen, wegen überhöhter Geschosse jedoch optisch sechsgeschossigen Verwaltungs-

gebäude geprägt. Ebenso entfaltet das im Eckbereich Woensamstraße/Piusstraße sechs bis vierzehngeschossige Hotelgebäude seine städtebauliche Wirkung auf das Plangebiet. So stellt, in einem größeren Rahmen betrachtet, die im Straßengeviert Woensamstraße, Haselbergstraße, Geleniusstraße und Piusstraße vorhandene ein- bis dreigeschossige Bebauung eine Inselanlage in einem ansonsten von deutlich höheren Gebäuden geprägten Bereich dar. Die Beibehaltung der Festsetzungen des im Jahre 1958 festgestellten Durchführungsplanes Nr. 64450/02 würde somit nicht mehr den gegenwärtigen städtebaulichen Verhältnissen entsprechen und dem im Baugesetzbuch aufgenommenen Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, insbesondere vor dem Hintergrund der inner- und großstädtischen Lage des Gebiets widersprechen. Gleichwohl berücksichtigt der geplante Baukörper die unmittelbar südlich angrenzende Bebauung, indem das Vorhaben in östlicher Richtung bis auf zwei Geschosse abgestuft wird.

- Da beabsichtigt sei, auch an der Piusstraße zwei viergeschossige Gebäudekörper mit Staffelgeschoss zu errichten, die zwar derzeit nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans seien, werde eine Salami-Taktik verfolgt, die den Blick aufs Ganze verstellen würde. Nur mit einem einheitlichen Bebauungsplan für das gesamte Gebiet könnten die widerstreitenden Belange im gesamten Plangebiet hinreichend deutlich gemacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist einzig das nördlich der Einwander gelegene Grundstück und nicht das Parkplatzgrundstück an der Piusstraße. Die vorgebrachten Einwände können nur berücksichtigt werden, wenn sie sich auf den Gegenstand der Planung beziehen. Da diese Einwände die Entwicklung des Parkplatzgrundstücks betreffen und damit gerade nicht auf die vorliegende Planung, sind sie nicht in die Abwägung einzubeziehen. Zudem ist zu beachten, dass sich das Parkplatzgrundstück nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befindet und somit nicht Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden kann. Für eine Bebauung des Parkplatzes ist ein eigenständiges Bauleitplanverfahren erforderlich, in dem die Öffentlichkeit erneut zu beteiligen sein wird.

- Durch die geplante Tiefgaragenzufahrt werde das südlich angrenzende Wohnbaugrundstück erheblich durch Abgas-, Lärm- und Lichtkegelimmissionen belastet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Planung wurde ein Lärmgutachten erstellt, in dem die Verkehrslärmimmission untersucht wurde. U. a. wurden darin die Immissionen der Tiefgarage untersucht. Das Gutachten weist nach, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten - auch auf den Einwandergrundstücken - eingehalten werden. Da die Erfahrung zeigt, dass bei Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm in Gebieten mit einer guten Durchlüftung, die aufgrund des angrenzenden Melatenfriedhofs gegeben ist, auch keine Beeinträchtigungen durch Abgasemissionen zu erwarten sind. Ebenso sind keine besonderen Lichtbeeinträchtigungen zu erwarten.

- Durch die Baumaßnahmen inkl. Tiefgarage werde das Wurzelwerk alter Bäume beschädigt und der Erhalt der Bäume gefährdet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beeinträchtigungen der Wurzeln der vorhandenen Bäume sind nicht zu erwarten. Sollte dennoch durch Baumaßnahmen die Standfestigkeit einzelner Bäume gefährdet werden, sind entsprechende Maßnahmen die in der Baumschutzsatzung der Stadt Köln vorgeschrieben, die den Schutz der Bäume gewährleisten.

- Die besondere Lebensqualität des Karrees sei geprägt von der Nähe des Biotops Melatenfriedhof. Die Gärten der Anwohner seien für Tiere und Pflanzen somit ein erweiterter Lebensraum. Dies bedeutet Lebensqualität für Familien mit Kindern in der Großstadt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da die hinteren Gärten der südlich vorhandenen Wohngebäude als Ruhezone erhalten bleiben und das Vorhaben überwiegend dem Wohnen dient, kann es allenfalls zu geringen Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen kommen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die bauliche Entwicklung des Gevierts nicht abgeschlossen ist und daher nicht damit gerechnet werden konnte, dass die bestehende bauliche Situation unverändert fortbestehen würde. Gerade vor dem Hintergrund des bestehenden öffentlichen Parkplatzes, der durch den An- und Abfahrtsverkehr zu einer stärkeren Belastung der hinteren Gärten führt als das Vorhaben, dessen Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen werden, sind die Beeinträchtigungen des Lebensraums von Tieren als äußerst gering einzustufen. Durch die Schallschutzwirkung des Vorhabens wird es zudem zu einer geringen Lärmbelastung der hinteren Gärten kommen als dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Fall ist.

Die Ausführungen machen deutlich, dass von dem Vorhaben keine spezifischen Auswirkungen ausgehen, die sich auf die Wohnbedürfnisse der ansässigen Familien wesentlich auswirken.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 5

Anlagen

Befangenheitsplan

Verkleinerung des Vorhaben- und Erschließungsplan-Entwurfs

Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Ansicht von der Haselbergstraße

Ansicht von der Woensamstraße