Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

2. Änderung (2. Teilaufhebung) des Bebauungsplanes 64450/02 (6444 Nc/02); Arbeitstitel: Haselbergstrasse/Piusstrasse, 2. Änderung (2. Teilaufhebung) in Köln-Lindenthal

Rechtskraft und Planinhalt

Der Durchführungsplan Nr. 64450/02 (6444 Nc/02) wurde am 25.09.1958 durch Beschluss des Rates förmlich festgestellt.

Durch Bekanntmachung am 10.01.2000 wurde der Durchführungsplan Nr. 64450/02 (6444 Nc/02) Arbeitstitel: Haselbergstraße (1. Änderung) rechtskräftig teilaufgehoben und durch Bekanntmachung am 27.01.2010 in den Grenzen des Bebauungsplanes 64452/02 Arbeitstitel: Woensamstraße in Köln-Lindenthal rechtskräftig überplant.

Der verbleibende rechtskräftige Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 64450/02 (6444 Nc/02) umfasst das Gebiet Haselbergstraße, Aachener Straße sowie Teile des Friedhofes Melaten. Innerhalb seines Geltungsbereiches setzt er überbaubare Grundstücksflächen, Geschoßzahlen, Vorgärten, öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Friedhof), öffentliche Verkehrsflächen sowie einen öffentlichen Parkplatz fest.

1 Anlass und Ziel der 2. Änderung (2. Teilaufhebung)

1.1 Anlass der 2. Änderung (2.Teilaufhebung)

Die derzeit festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz im Bereich der Piusstraße, Woensamstraße sowie Geleniusstraße soll entwidmet und einer Wohnbebauung zugeführt werden. Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um eine städtische Liegenschaft, welche seitens des Amtes für Wohnungswesen gemeinwohlorientierten Wohnzwecken zugeführt werden soll. Eine Wohnbebauung wäre nach Abschluss des vorliegenden 2. Änderungsverfahrens gemäß § 34 BauGB in diesem Bereich grundsätzlich genehmigungsfähig.

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen wurde überwiegend nach den Festsetzungen des Durchführungsplanes durchgeführt. Die Bebauung der Grundstücke erfolgte hingegen teilweise stark abweichend. Insbesondere im Bereich zwischen Woensamstraße und Haselbergstraße erfolgte der Ausbau nicht übereinstimmend mit den Festsetzungen des Durchführungsplanes.

1.2 Ziel der 2. Änderung (2. Teilaufhebung)

Aufgrund der starken Abweichung der tatsächlichen Bebauung der Grundstücke von den Festsetzungen des Durchführungsplanes ist dieser Plan bauplanerisch weitestgehend als funktionslos anzusehen. Er soll aus Gründen der Rechtssicherheit sowie aus städtebaulichen Gründen im Bereich der Zweckbestimmung Friedhof, Haselbergst

raße, Geleniusstraße, Piusstraße und Aachener Straße aufgehoben werden.

Mithilfe der vorliegenden 2. Änderung (2. Teilaufhebung) sollen vor allem die bauplanungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss der Block umlaufenden Bebauung zu erzielen. Mit einer Bebauung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes kann insbesondere ein homogenes Straßenbild erzeugt werden und ein Beitrag zur Deckung von dringend benötigtem Wohnraum geleistet werden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist weiterhin durch die Anwendung des § 34 Absatz 2 BauGB gewährleistet. Die planungsrechtliche Sicherung der Friedhofsfläche ist durch den Flächennutzungsplan der Stadt-Köln gewährleistet.
Der verbleibende Geltungsbereich des Ursprungsplanes umfasst den Bereich Geleniusstraße Haselbergstraße, Aachener Straße und Piusstraße. Dieser Bereich ist weitestgehend nach den Zielen des Durchführungsplanes errichtet worden. Insbesondere die Festsetzungen zu Vorgärten sollen im verbleibenden Geltungsbereich erhalten bleiben und somit weiterhin bauplanungsrechtlich gesichert werden.

2 Verfahren

Die 2. Änderung (2. Teilaufhebung) erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 1 BauGB. Das Plangebiet umfasst eine versiegelte Grundfläche von ca. 1,0 ha. Der ca. 5,2 ha große Geltungsbereich der 2. Änderung (2. Teilaufhebung) umfasst neben der versiegelten Grundfläche von ca. 1,0 ha und der Verkehrsfläche von ca. 1,0 ha weitere ca. 3,1 ha Friedhofsfläche, so dass die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und regionale Zusammenarbeit hat in seiner Sitzung am 29.01.2026 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung (2.Teilaufhebung) des Bebauungsplans beschlossen.

Da sich der geplante städtebaulich sinnvolle Lückenschluss der Blockumlaufenden Bebauung nach erfolgter 2. Teilaufhebung auf das Plangebiet auswirken wird, ist eine freiwillige frühzeitige Bürgerinformation mit Möglichkeit zur Äußerung, durch Aushang durchgeführt worden. Es sind 5 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die möglichen Auswirkungen eines potenziellen Neubaus. Es wurden die Parksituation, der Baumbestand und die Veränderungen der Belichtungssituation thematisiert. Es wurde angeregt die bisherigen Planungen in die heutigen Überlegungen einzubinden.

Das vorliegende Teilaufhebungsverfahren dient der planungsrechtlichen Vorbereitung einer möglichen Bebaubarkeit der Fläche. Eine Bebauung oder Überplanung des Areals ist nicht Bestandteil des vorliegenden Teilaufhebungsverfahrens.

Eine jahresunabhängige Luftbildauswertung hat ergeben, dass die Auslastung der Parkplatzfläche stark variiert bei gleichzeitig freien Parkplatzkapazitäten im gegenüberliegenden öffentlichen Straßenraum.

Das Planungsziel des vorliegenden Aufhebungsverfahrens ist im weiteren Sinne die Schaffung von Wohnraum. Das Planungsziel leitet sich aus dem städtischen Ziel ab, die hohen Wohnraumbedarfe im Kontext eines angespannten Wohnungsmarkts zu decken. Auch stadtgestalterisch ist eine Schließung des Baublockes zu begrüßen.

Die Belange des Baumschutzes werden im Rahmen einer Baugenehmigung beachtet und geprüft. Ein Erhalt der Bestandbäume wird seitens der Stadt Köln forciert, zumal eine perspektivische Entwicklung des städtischen Grundstücks nach den Vorgaben der Stadt Köln erfolgt.

Im Rahmen einer zukünftigen baulichen Maßnahme auf dem Grundstück würde im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Abstandflächen zu der Bestands-/Nachbarbebauung geprüft. Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch das Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB wurde in der Zeit vom 06.07.2026 bis 07.08.2026 durchgeführt.

Es sind 17 Stellungnahmen eingegangen die sich im Wesentlichen mit dem Baumbestand, der Parksituation sowie vorhandenen Leitungen befassen.

3 Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung im Stadtgebiet

Das Plangebiet, umfasst im Westen Teilflächen des Friedhofes Melaten, grenzt im Norden und Osten an die Haselbergstraße und im Süden an die Aachener Straße.

Das ca. 5,2 ha große Bebauungsplangebiet der 2. Änderung (2. Teilaufhebung) umfasst eine versiegelte Grundfläche von ca. 1,0 ha und liegt im Stadtbezirk Köln-Lindenthal, Stadtteil Lindenthal.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt im Bereich der 2. Änderung (2. Teilaufhebung) ein Mischgebiet sowie im Bereich Melaten Friedhofsgebiet dar.

4 Umweltbelange (§13a)

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Möglicherweise betroffene Umweltbelange gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB sind gleichwohl zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung (2. Teilaufhebung) gliedert sich hinsichtlich der vorhandenen Nutzungen in zwei Teilbereiche:

1. der westliche Teil ist Bestandteil des Melatenfriedhofs mit Eingangsgebäude und Trauerhalle, planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche gesichert,
2. den östlichen Teil bilden nutzungsgemischte Bau- und Verkehrsflächen. Hier sind Fluchtlinien und Vorgartenzonen festgesetzt.

Nach der geplanten 2. Teilaufhebung stellt sich die planungsrechtliche Situation dar wie folgt.

Im Teilbereich 1.: Der Melatenfriedhof unterliegt dem Landschaftsschutz, hier L 15 und dem Denkmalschutz (einschließlich der Friedhofsmauer).

Im Teilbereich 2.: Die Bauflächen sind gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

Entsprechend sind zukünftig folgende Eingriffe in den Bestand möglich:

Zu Teilbereich 1.: Aufgrund der Schutzausweisung im Landschaftsplan, dem Denkmalschutz sowie der FNP-Ausweisung Grünfläche – Friedhof sind hier aufgrund der 2. Änderung (2. Teilaufhebung) keine Eingriffe in den Bestand und damit in Umweltbelange zu erwarten.

Zu Teilbereich 2.: In heute unbebauten Teilen ist nach der 2. Änderung (2. Teilaufhebung) eine angepasste Bebauung möglich, die in geringem Umfang über die festgesetzten Fluchtlinien und Vorgartenzonen hinausgehen kann. Damit sind hier Eingriffe in einzelne Umweltbelange oder Schutzgüter nicht ausgeschlossen.

Im Baugenehmigungsverfahren werden bei Anträgen für Neubauvorhaben geprüft:

- Baumschutz: eventuell zu fällende Bäume werden darauf geprüft, ob sie unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln fallen und dann entsprechend ausgeglichen werden. Bei Anträgen für Neubauvorhaben ist der vorhandene Baumbestand vorrangig zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Bei nachgewiesener Unvermeidbarkeit von Eingriffen ist eine Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzsatzung zu beantragen; der erforderliche Ausgleich ist nach deren Bestimmungen zu leisten.
- Artenschutz wildlebender Tierarten: Im Rahmen einer Artenschutzprüfung wird geprüft, ob Vermeidungsmaßnahmen zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gemäß Bundesnaturschutzgesetz (NatSchG) erforderlich werden.
- Klimawandelfolge Starkregen: es wird ein Überflutungsnachweis erforderlich.
- Lärm: Im Baugenehmigungsverfahren wird für neu zu errichtende Gebäude ein Schallschutznachweis vorgelegt.

Weiterhin können geringfügige Eingriffe erfolgen in Scherrasenflächen, Boden-eigenschaften und die Grundwasserneubildung. Diese werden jedoch so gering ausfallen, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Auch weitere Umweltbelange wie Klimawandel, Lärm, Wechselwirkungen oder Wirkungsgefüge werden höchstens in geringem Umfang betroffen sein, die nicht erheblich ausfallen. Weiter Umweltbelange sind nicht betroffen.

Entsprechend ist hierzu keine vertiefende Betrachtung erforderlich ebenso wenig wie die Festlegung von Minderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen.

Zusammenfassung

Die 2. Änderung (2. Teilaufhebung) des Bebauungsplanes 64450/02 „Haselbergstraße / Piusstraße“ hat keine erheblichen Auswirkungen auf Umweltbelange gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB. Umweltuntersuchungen und / oder die Festlegung von Minderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf 64450/02 (644 Nc/02), 2. Änderung (2. Teilaufhebung) wird gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit dieser Begründung veröffentlicht.

Köln, den 02.10.2026

Amtsleiterin des Stadtplanungsamtes

gez. Herr