

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65569/03**  
**Arbeitstitel: "rhein - wohnen am strom" / Cohnenhofstraße**  
**in Köln-Merkenich/Langel**

---

## **1. Planungsanlass / Planungsziel**

Laut Ratsauftrag sind in attraktiver Rheinlage städtische Grundstücke zum Zwecke der Wohnbebauung bereitzustellen. Nach einer umfassenden Standortuntersuchung mit Überprüfung der Hochwasserproblematik hat der Stadtentwicklungsausschuss im April 2007 beschlossen, einen Architekturwettbewerb für insgesamt sechs Standorte auszuloben. Das Planen und Bauen in Verbindung mit dem Hochwasserschutz wurde dabei zentrales und grundsätzliches Thema, woraus schließlich das Projekt "rhein-wohnen am strom" der Regionale 2010 entstand. Die Regionale ist ein Strukturprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen, das der Region Köln/Bonn in 2010 die Möglichkeit bietet, ihre Qualitäten und Eigenheiten anhand wegweisender Projekte beispielhaft zu präsentieren.

Zum Standort "Cohnenhofstraße" hat sich die Jury im Dezember 2007 für den Wettbewerbsentwurf der Architekten "arge rheindenken" entschieden, der laut Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom September 2008 realisiert werden soll. Der modifizierte Entwurf sieht einen ein- bis dreigeschossig gestaffelten Baukörper für sechs Wohneinheiten mit Flachdach und Innenhof vor, der durch seine innovative Architektur besticht, und in markanter und zugleich angemessener Weise einen städtebaulichen Schlusspunkt am Ortsausgang von Langel setzen soll. Das Bauvorhaben trägt durch seine künftige Nutzung zur Deckung von Wohnbedarf im Sinne des städtischen Wohnungsgesamtplanes bei.

Zur Realisierung ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65569/03 (6456 Sb/03) vom 04.02.1974 erforderlich, der das Grundstück bisher als öffentliche Grünfläche ausweist. Da die Planung dem städtebaulichen Gebot der Innenentwicklung durch die Nachverdichtung erschlossener Siedlungsräume nach § 1a Abs. 2 BauGB Rech-

nung trägt und die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt, hat der Stadtentwicklungsausschuss am 30.06.2009 beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren zu ändern.

## **2. Plangebiet**

Das Änderungs- bzw. Plangebiet liegt im Stadtteil Köln-Merkenich, Ortsteil Langel, zwischen dem Straßenzug Cohnenhofstraße/Kuhlenweg im Westen und dem Langer Damm im Osten. Nördlich schließen sich die Einfamilienhäuser entlang der Cohnenhofstraße an. Auf dem Grundstück südlich des Plangebietes ist das neue Hochwasserpumpwerk der Stadtentwässerungsbetriebe im Bau. Die Flächen auf der anderen Straßenseite werden landwirtschaftlich und zu Wohnzwecken genutzt; jenseits der Deichanlage erstrecken sich die Auenflächen des Rheins. Das Grundstück innerhalb des Plangebietes selbst dient analog des geltenden Bebauungsplanes als öffentliche Grünanlage. Das Grundstück ist rund 1.000 m<sup>2</sup> groß und im Besitz der Stadt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Grundstück als Grünfläche mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus der generalisierenden Darstellung des FNP als entwickelt anzusehen, da die geplante Wohnbaufläche mit rund 0,1 ha unterhalb der darstellungsrelevanten Grundstücksgröße von 0,5 ha des FNP liegt und dessen Grundzüge nicht beeinträchtigt werden.

## **3. Planinhalt**

Die geplante Wohnbebauung besitzt unterschiedlich hohe Baukörper mit ein bis drei Geschossen, die sich um einen Innenhof gruppieren, während das äußere Erscheinungsbild eine geschlossene, durch Mauern umgebene Hofanlage darstellt. Durch die Gebäudeorientierung zur Deichanlage eröffnen sich Blickbeziehungen über den Deich zum Vorland und Flusslauf des Rheins. Die Konzeption vermittelt durch ihre hofartige Gebäudestruktur einen Übergang zwischen der dörflichen, ebenfalls durch Hofanlagen geprägten Ortsbebauung und dem freien Landschaftsraum. Insgesamt soll auf diese Art und Weise ein städtebaulich prägnanter Siedlungsabschluss und zugleich attraktiver Ortseingang entstehen.

Zur Realisierung dieser Zielsetzung müssen die gemäß Baunutzungsverordnung in WA-Gebieten einzuhaltenden Obergrenzen der Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ 0,4/GFZ 1,2) überschritten und in höheren Werten (GRZ 0,6/GFZ 1,3) festgesetzt werden.

Als Baustein der städtebaulichen Gesamtkonzeption "rhein - wohnen am strom" im Rahmen der Regionale 2010 und ihrer eingangs beschriebenen Zielsetzung geht die Bedeutung des Bauwerks weit über ihre örtlichen Grenzen hinaus. Auch in diesem Interesse ist die Überschreitung und Realisierung erforderlich und gerechtfertigt.

Angesichts der geringen Grundstücksgröße sowie der günstigen Standortfaktoren mit ausgedehnten Freiflächen im Umkreis des Bauvorhabens sind durch die zusätzliche Versiegelung und städtebauliche Verdichtung keine erheblichen Umweltnachteile zu erwarten - siehe auch Kapitel 5: Umweltschutz. Verkehrliche oder sonstige öffentliche Belange stehen der zugelassenen Überschreitung ebenfalls nicht entgegen.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, womit das Grundstück in die Baugebietskategorie der benachbarten Ansiedlung und des dort geltenden Bebauungsplanes aufgenommen wird. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind zur Wahrung des örtlichen Siedlungscharakters ausgeschlossen. Um den erfolgreichen Wettbewerbsentwurf in seinen ursprünglichen Proportionen langfristig zu sichern, werden für die einzelnen Gebäudefronten und unterschiedlichen Bauhöhen zwingende Festsetzungen in Form einzuhaltender Baulinien und Geschossezahlen getroffen; entsprechendes gilt für den oberen Gebäudeabschluss in Gestalt eines Flachdaches.

Entlang der Nordgrenze unterquert eine Wassertransportleitung (DN 800) das Grundstück, die zuzüglich ihres Schutzstreifens als Leitungsrecht ausgewiesen ist. Da Aufbauten und intensive Anpflanzungen hier ausgeschlossen sind, kann dieser Grundstücksteil lediglich als Stellplatz- und Rasenfläche oder für ähnliche Zwecke genutzt werden. Leitungsbezogene Sicherungsmaßnahmen gelten auch für die heranrückende Gebäudeaußenwand, die nach Vorgabe der RheinEnergie AG als Leitungsträger insbesondere hinsichtlich ihrer Gründung speziell konstruiert sein muss. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen besonderen Hinweis.

Der Stellplatzbedarf ist gering und kann auf dem Baugrundstück ohne bestimmende Planfestsetzung gedeckt werden.

#### **4. Erschließung**

Das Grundstück wird über die angrenzenden Straßen verkehrlich sowie ver- und ent-sorgungstechnisch erschlossen, so dass keine aufwändigen Erschließungsmaßnah-men erforderlich sind. Ein öffentlicher Abwasserkanal sowie Strom-, Gas- und Was-serleitungen stehen zum Anschluss bereit.

#### **5. Umweltschutz**

In Anbetracht der geringen Grundstücksgröße und baulichen Nutzung sowie der gu-ten Standortbedingungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten. Da gemäß § 13a BauGB kein förmlicher Umweltbericht erfor-derlich ist, erfolgt eine Kurzbeschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen:

- a) Das Grundstück ist durch Ausweisung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes weder direkt noch indirekt betroffen.
- b) Das Grundstück ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet L6 "Fühlin-ger See und Freiraum östlich Fühlingen" ausgewiesen. Die widersprechende Festsetzung wird mit Inkrafttreten der vorliegenden Planänderung aufgehoben. Die Grundzüge des Landschaftsplanes werden durch die Herausnahme nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet jenseits des Langel-er Dammes sind nicht zu erwarten.
- c) Das Grundstück ist durch das Ortsbild des nördlich angrenzenden Siedlungs-raumes vorgeprägt. Die Ortschaft Langel besitzt einen noch dörflichen Charak-ter, der sich in den letzten Jahren zunehmend städtisch entwickelt hat. Die Ortsbebauung ist kleinteilig und heterogen bis ungeordnet. An der Schnittstelle zwischen erschlossenem Siedlungs- und freiem Landschaftsraum ist der Lange-ler Damm prägendes Element für Orts- und Landschaftsbild zugleich. Die her-anrückende Wohnbebauung auf der Landseite des Dammes unterstreicht die-ses Bild. Das Landschaftsbild auf der Wasserseite des Dammes wird nicht ge-

stört. Die Höhenentwicklung des Bauwerks bleibt dank der geplanten Flachdachbauweise maßstabsgerecht. Die hofartige Wohnanlage mit ihrer qualität- und maßvollen Architektur fügt sich auf positive Weise in das Ortsbild ein. Die höher liegenden Gebäudeteile eröffnen eine reizvolle und unverbaute Aussicht auf die grüne Flusslandschaft.

- d) Das Grundstück ist noch unversiegelt. Vegetation existiert in Gestalt einer Wiesenfläche mit einzelnen niedrigen Bäumen und sonstigen kleineren Gehölzen in den Randzonen. Die Minderung des Biotopwertes durch bauliche Eingriffe ist in Fällen des § 13a BauGB nicht ausgleichspflichtig. Der fortfallende und erhaltenswerte Baumbestand (4 Bäume) wird jedoch auf der Grundlage der Kölner Baumschutzsatzung gleichwertig ersetzt.
- e) Das Grundstück liegt im Einzugsbereich des angrenzenden Wohngebietes und war bisher für die dortige Bevölkerung als Grünanlage mit Spielwiese bestimmt. Infolge der damit verbundenen Störungen fanden hier lediglich Arten der Siedlungsräume (Ubiquisten) eine annehmbare Lebensstätte. Für diese Allerweltsarten (Vögel und Kleinsäuger) sind keine besonderen Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich. Störempfindliche und besonders geschützte Tierarten konnten sich hingegen nicht frei entfalten, so dass sich auch für diesen Fall eine Bestandsaufnahme des Arteninventars erübrigte. Insgesamt bleibt die lokale Population bei Realisierung der Planung in einem günstigen Erhaltungszustand, da die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden; dies gilt auch im Hinblick auf das Naturschutzgebiet jenseits des Langelers Dammes.
- f) Das Grundstück ist unversiegelt und weist den wenig schutzwürdigen Boden B5 (Braunerde, stellenweise Parabraunerde und Gley-Braunerde) auf, dessen natürliche Funktionen durch Überbauung verlorengehen. Der Verlust ist als relativ gering einzustufen. Informationen über Altlasten liegen nicht vor. Vor Baubeginn ist jedoch eine Bodenuntersuchung zur Ermittlung von Kriegsaltslasten durchzuführen.

- g) Das Grundstück liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Weiler. Bei Einhaltung der Schutzgebietsverordnung sind keine Qualitätseinbußen des Grundwassers zu befürchten. Die örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach § 51a Landeswassergesetz ist aus Platzgründen voraussichtlich nicht möglich. Als Alternative steht die öffentliche Kanalisation im Zuge der Cohnenhofstraße zur Einleitung des gesamten Abwassers zur Verfügung. Für den natürlichen Wasserkreislauf bzw. das Grundwasserangebot ergeben sich keine nennenswerten Konsequenzen.
- h) Das Grundstück befindet sich rechtlich im hochwassergefährdeten Bereich, der an das gesetzliche Überschwemmungsgebiet des Rheins anschließt, und wird durch die Hochwasserschutzanlage (Spundwand mit angeschüttetem Damm) bis 11,90 m Kölner Pegel vor einem 200-jährlichen Hochwasserereignis geschützt. Die Planbebauung greift in die Deichschutzzone II der Hochwasserschutzanlage ein, die der Baumaßnahme jedoch nicht grundsätzlich entgegensteht und im Plan gekennzeichnet ist. Die wasserrechtliche Baugenehmigung ist bei der Bezirksregierung Köln zu beantragen. Durch ansteigendes Grundwasser ist mit Auftrieb und Drängewasser zu rechnen. Bei Unterkellerung des Gebäudes und für Technikräume sind daher besondere Vorkehrungen seitens des Bauherrn einzuplanen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.
- i) Das Grundstück liegt in einer Zone mittlerer Luftgüte. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens vor Ort und der Entfernung zu emittierendem Gewerbe, ist die Schadstoffbelastung der Luft (gfs. in Verbindung mit dem Schiffsverkehr auf dem Rhein) ebenfalls als gering einzuschätzen. Durch die geplante Bebauung wird sich die Vorbelastung nicht wesentlich erhöhen.
- j) Das Grundstück befindet sich durch seine Ortsrandlage im Grenzbereich zwischen Freilandklima und Stadtklima. Eine spürbare Veränderung der örtlichen Klimabedingungen als Folge der Bebauung ist nicht zu erwarten.
- k) Das Grundstück bietet angesichts des schwachen örtlichen Straßenverkehrs ruhige Wohnbedingungen. Die zusätzliche Geräusentwicklung durch den

Ziel- und Quellverkehr des neuen Bauvorhabens kann bei lediglich sechs Wohneinheiten vernachlässigt werden. Der Schiffsverkehr auf dem Rhein besitzt einen ausreichenden Abstand und wird durch den Hochwasserdamm abgeschirmt. Seitens der Pumpstation auf dem Nachbargelände werden bei regulärem Betrieb keine beachtlichen Lärmemissionen erzeugt. Sonstige betriebliche Anlagen existieren im näheren Umfeld nicht. Von der Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 ist auszugehen, so dass keine besondere Lärmuntersuchung erforderlich ist. Auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche westlich des Plangebietes ist im Bebauungsplan ein Bolzplatz festgesetzt. Sofern dieser realisiert wird, besitzt die Fläche eine ausreichende Größe, um einen im Sinne der 18. BImSchV erforderlichen Schutzabstand zur gegenüberliegenden Wohnnutzung einhalten zu können.

- l) Das Grundstück ist nach den Erkenntnissen der Bodendenkmalbehörde frei von archäologischen Fundstellen.

Im Ergebnis wird nachgewiesen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine maßgeblichen Umweltnachteile zu prognostizieren sind und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Planerische Alternativen wurden im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens vorgeprüft. Für die fortfallende öffentliche Grünfläche gibt es keinen Ersatz. Ausgedehnte Naherholungsflächen stehen auf der anderen Seite des Hochwasserdammes zur Verfügung.

## **6. Planrealisierung**

Das Grundstück ist noch in Händen der Stadt. Bei Veräußerung werden die Wasserleitung sowie eine Kabeltrasse, die die Grundstücksfläche straßenseitig leicht anschneidet, grundbuchmäßig gesichert, sofern die Leitungskabel nicht in den Kuhlenweg umverlegt werden sollen.

Der zur Realisierung bestimmte Wettbewerbsentwurf einschließlich der einzelnen Gestaltungselemente - wie die Fassadenstruktur und Farbgebung des Bauwerks - wird Bestandteil des abzuschließenden Grundstückskaufvertrages. Das Projekt soll nach dem Willen der Stadt kurzfristig realisiert werden.