

## **Erläuterungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hohenstaufenstraße/Steinstraße in Köln-Porz-Gremberghoven**

---

### **Bestand und Umgebung**

Das ehemals landwirtschaftlich genutzte, circa 1,9 ha große Plangebiet ist bisher unbebaut; auf dem östlichen Teil hat sich im Laufe der Jahre ein Birkenvorwald angesiedelt. Entlang der Hohenstaufenstraße befindet sich eine Lindenreihe.

Das Areal liegt im Süden des Stadtteils Porz-Gremberghoven und wird unmittelbar begrenzt durch die Steinstraße im Osten, die Hohenstaufenstraße im Süden und Westen sowie durch die Cimbernstraße im Norden. Im Westen wird das Plangebiet, nur durch eine Zeile Kleingärten von der Hohenstaufenstraße getrennt, von der höher gelegenen Strecke der Deutschen Bahn mit dem S-Bahn-Haltepunkt Steinstraße und dem dahinter liegenden Verschiebebahnhof Gremberghoven tangiert. Im Süden des Plangebietes setzen sich die Kleingärten fort und füllen den Zwickel, der durch die Steinstraße und die Bahnanlagen gebildet wird. Im Norden schließt sich die Gremberghovener Eisenbahnersiedlung an. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die historische Gartenstadt-Siedlung (Talweg, Langobardenplatz) bis an die Cimbernstraße mit II-geschossigen Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise erweitert. Im Osten grenzt das Plangebiet an den in den 1970er Jahren als "Demonstrativ-Bauvorhaben" errichteten Stadtteil Finkenberg; auf der Ostseite der Steinstraße erheben sich bis zu XVIII-geschossige Wohnblöcke.

### **Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Seit 2005/06 haben der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) und die Bezirksvertretung Porz (BV 7) mehrfach über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) für das Areal an der Hohenstaufenstraße/Steinstraße beraten, durch den die Voraussetzungen für eine Einzelhandels- und Wohnnutzung im Plangebiet geschaffen werden sollten. Diese Nutzungen sollten an die Stelle des planfestgestellten Zieles, auf dem Grundstück Ausgleichsmaßnahmen für Bahnanlagen zu schaffen, treten. Da die Ansiedlung von Einzelhandel im Stadtentwicklungsausschuss wegen einer befürchteten Gefährdung des benachbarten Nahbereichszentrums Finkenberg nicht konsensfähig war, kam ein Einleitungsbeschluss nicht zustande.

Im Rahmen der Erstellung des Kölner Einzelhandelskonzeptes wurde die Gremberghovener Versorgungssituation, auch im Hinblick auf die Unterbringung von Lebensmitteleinzelhandel im Bereich Hohenstaufenstraße/Steinstraße, einer eingehenden Untersuchung unterzogen. Hierbei bestätigte sich, dass es dringend geboten ist, im Plangebiet keinen Kaufkraft abschöpfenden Konkurrenzstandort in der Nähe des Finkengerger Nachbereichszentrums, dessen Aufwertung nach vielen Anstrengungen soeben gesichert ist, zu schaffen.

Am 15.06.2009 hat der Stadtentwicklungsausschuss einer Wohnungsbauentwicklung auf dem Areal zugestimmt. Somit kann die im unmittelbaren Anschluss an den Gremberghovener Siedlungsbereich liegende, durch die direkte Nähe zur S-Bahn-Haltestelle Steinstraße sowie eine an der Hohenstaufenstraße gelegene Bushaltestelle (KVB-Linie 152, Bayerwerk – Porz-Markt) sehr gut an den ÖPNV angebundene Fläche dem familiengerechten Wohnungsbau zugeführt werden.

Nach der Durchführung eines kompakten Gutachterverfahrens, an dem fünf Planungsgemeinschaften beteiligt waren, beabsichtigt die Vorhabenträgerin, die Projektentwicklung Wohnpark Am Forsthaus, Neuwied, vertreten durch Herrn H. H. Hoffmann, auf der Grundlage der Ergebnisse des Gutachterverfahrens (siehe Empfehlung des Preisgerichts, Anlage 2) ein Einfamilienhausgebiet mit einer Kindertagesstätte und einem Kinderspielplatz zu entwickeln. Zur Schaffung der Voraussetzungen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

### **Vorhandenes Planungsrecht**

Das Plangebiet ist derzeit durch Planfeststellungsbeschluss als Ausgleichfläche für Bahnanlagen festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind – bis auf eine Lindenreihe entlang der Hohenstaufenstraße – noch nicht umgesetzt. Der Standort für diese Ausgleichsmaßnahmen (Kleingärten) soll innerhalb Porz-Gremberghoven auf eine Fläche nördlich der Rather Straße verlagert werden. Ein entsprechender Antrag zur Änderung des Planfeststellungsbeschlusses wurde bereits vor Jahren beim Eisenbahnbundesamt gestellt, ruht jedoch bis zum Vorliegen eines Beschlusses über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Areal ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Grünfläche dargestellt; der FNP soll in einem Parallelverfahren geändert werden. Des Weiteren ist das Plangebiet im Landschaftsplan der Stadt Köln enthalten und gemeinsam mit den südlich an das Plangebiet grenzenden Kleingärten als geschützter Landschaftsbestandteil deklariert. Der Landschaftsplan soll angeglichen werden.

### **Planinhalte und Erschließung**

Geplant sind etwa 60 II-geschossige Reihenhäuser in verdichteter Bauweise, die den Bedarf an preisgünstigen, familiengerechten Einfamilienhäusern decken. Um eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten, müssen Vorgärten und Hausgärten Mindesttiefen einhalten. Darüber hinaus soll durch Eingrünungen der Gemeinschaftsanlagen, Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenland, Vorschriften über Einfriedungen und so weiter eine hohe Qualität des öffentlichen und halböffentlichen Raumes gewährleistet werden. Die Linden entlang der Hohenstaufenstraße bleiben erhalten; ebenfalls berücksichtigt die geplante Bebauung den alten Lindenbestand entlang der Steinstraße.

Wie eine tabellarische Auflistung der städtebaulichen Kennziffern zeigt (Anlage 8), bewegen sich die Dichtewerte des bei dem kompakten Gutachterverfahren auf den ersten Rang gekommenen Entwurfes (wie auch der vier weiteren) im Rahmen der gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Werte. Damit überschreitet insbesondere die GRZ deutlich die in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Werte. Hierbei muss allerdings in Rechnung gestellt werden, dass sowohl die sehr locker bebaute Eisenbahnersiedlung der unmittelbaren Nachkriegszeit als auch das benachbarte Hochhausgebiet Finkenbergr aus den 1970er Jahren unter Voraussetzungen zustande gekommen sind, die sich mit den heutigen Ansprüchen an familiengerechte und bezahlbare Eigentumsbildung nicht vergleichen lassen.

Die Erschließung des Gebietes soll von der Cimbernstraße aus erfolgen, da aus verkehrstechnischen Gründen weder eine Anbindung an die Steinstraße noch an die Hohenstaufenstraße möglich ist. Die Cimbernstraße soll zulasten des Plangebietes verbreitert und – zumindest partiell – neu ausgebaut werden. Die innere Erschließung des Plangebietes soll über Mischverkehrsflächen sowie nicht befahrbare Wohnwege erfolgen. Die aus der nördlich gelegenen Eisenbahnersiedlung auf die Cimbernstraße treffende Straße "Im Brücherfeld" soll als Haupteerschließung in das Plangebiet geführt werden und sich als Fußwegverbindung nach Süden fortsetzen, wo eine in der Hohenstaufenstraße geplante Querungshilfe den Anschluss an die KVB-Bushaltestelle und den S-Bahn-Haltepunkt ermöglicht.

Die privaten Stellplätze sind oberirdisch in Form von Sammelstellplätzen und Carports angeordnet und so konzentriert, dass große Teile des Plangebietes nahezu autofrei werden.

Der Standort einer dreigruppigen Kindertagesstätte ist an der Cimbernstraße geplant, um den mit dem Bringen und Abholen von Kindern verbundenen Fahrverkehr nicht in das Innere des neuen Wohngebietes zu leiten. Sollte sich während des Bebauungsplanverfahrens herausstellen, dass die dringend erforderliche Kindertagesstätte an anderer Stelle in Gremberghoven schneller realisierbar ist, wird die dafür im Planungsgebiet vorgesehene Fläche durch Einfamilienhäuser ersetzt. Ein öffentlicher Kinderspielplatz soll in der Mitte des geplanten Wohngebietes platziert werden und ein für alle Altersklassen geeignetes Angebot bieten.

Auf der Ecke Hohenstauferstraße/Steinstraße ist derzeit eine 1 000 m<sup>2</sup> große städtische Fläche für die Errichtung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens reserviert. Diese Fläche wird in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen, wird jedoch nicht vom Vorhaben- und Erschließungsplan erfasst. Sie soll als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt werden. Eine hydraulische Untersuchung, ob das Vorhalten dieser Fläche für ein Regenrückhaltebecken weiterhin notwendig ist, ist beabsichtigt, konnte aber noch nicht durchgeführt werden. Sollte sich herausstellen, dass kein Bedarf besteht, soll das Grundstück ebenfalls in die Wohnnutzung einbezogen werden.

## Umweltbelange

Gemäß den Vorschriften des § 2 Absatz 4 BauGB ist für diese Planung die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß Anlage zum BauGB dargestellt.

Nach Durchführung des Scopings und Auswertung erster gutachterlicher Unterlagen sind die folgenden Umweltbelange erheblich betroffen:

**Pflanzen:** Die im Plangebiet vorhandenen Biooptypen "Birkenvorwald" und "sonstige ausdauernde Ruderalfluren" werden vollständig überplant und durch Reihenhäuser mit kleinen Hausgärten und Erschließungsanlagen ersetzt. Die vorhandenen Baumreihen entlang der Steinstraße und der Hohenstauferstraße werden erhalten und die Baumstandorte planungsrechtlich gesichert. Die Thematik wird im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages bearbeitet.

**Tiere:** Das Vorkommen streng geschützter Tierarten ist im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Daher sind im Frühjahr mindestens zwei faunistische Begehungen erforderlich, um das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermausarten abzuklären.

**Eingriffsregelung:** Die Planung unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB; alle durch die Planung ausgelösten Eingriffe sind auszugleichen. Die Biotope im Plangebiet weisen Wertigkeiten von 13 bis 15 Biotop-Punkten auf, während die Planung eine Wertigkeit von 0 bis 3 Biotop-Punkten aufweisen wird. Entsprechend ist beispielsweise bei Aufwertung einer externen Ackerfläche mit Sträuchern und Gehölzen eine Fläche von circa 2 ha erforderlich. Entsprechende Flächen stehen im Stadtbezirk Porz zur Verfügung. Die Thematik wird im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages bearbeitet.

**Lärm:** Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm (Straße, Schiene, Flugzeuge) belastet. Eine vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet sowohl tags als auch nachts auf. Der im städtebaulichen Wettbewerb ausgewählte Entwurf reagiert durch eine Gebäudeorientierung auf die Verkehrslärmbelastung. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung wird im weiteren Verfahren an das aktuelle Planungskonzept angepasst, um die Höhe des passiven Schallschutzes und die Auswirkungen der Planung zu ermitteln.

**Luftschadstoffe:** Eine Voruntersuchung zeigt für den Bereich südlich der Kreuzung der Hohenstaufenstraße/Steinstraße am Rand des Plangebietes ein Erreichen des Grenzwertes für Stickstoffdioxid durch Immissionen aus dem Straßenverkehr. Der Belang wird auch im Hinblick auf das Inkrafttreten der 39. BImSchV weiter untersucht.

**Energieeffizienz:** Der aus dem städtebaulichen Wettbewerb mit dem ersten Rang hervorgegangene Entwurf orientiert die Baukörper, die nicht aus Gründen des Lärmschutzes entlang der Straßen ausgerichtet sein müssen, optimal in Südausrichtung. Ob eine Untersuchung zum solarenergetischen Potenzial erforderlich ist, wird nach der Überarbeitung des Entwurfes geprüft.

**Bodengüte/Grundwasser:** Diese Schutzgüter sind erheblich betroffen (Bodenschutz, Wasserschutzzone III B, Versickerung von Niederschlagswasser) und werden im weiteren Bebauungsplan-Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung untersucht.

### **Planverwirklichung**

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch geschaffen werden. Ein Durchführungsplan wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Ausnahme der Fläche für Versorgungsanlagen). Die Planungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Dasselbe gilt für die Erschließungskosten innerhalb des Planungsgebietes. Ob es in Bezug auf den Ausbau und die Ertüchtigung der Cimbernstraße zu einer Kostenteilung zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Köln kommen kann, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden.