

Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept

Arbeitstitel: Kieskaulerweg in Köln-Merheim

(Stand: Einleitungsbeschluss, Januar 2011)

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die modernes köln GmbH, Köln, hat die Grundstücke Kieskaulerweg von der Eigentümerin Kölner Verkehrsbetriebe und der Stadt Köln erworben und beabsichtigt die Errichtung einer generationsübergreifender Wohnbebauung.

1.2 Ziel der Planung

Planungsziel für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Realisierung einer Wohnanlage mit circa 80 Wohnungen.

Unterschiedliche Baukörper im Villencharakter mit starkem Freiraumbezug werden durch Gemeinschaftszonen entlang einer Magistrale miteinander verbunden. Zur Straße orientiert sich ein öffentlicher Platz, an dem Quartiersnutzungen für den täglichen Bedarf vorgesehen sind. Im Herzen des "Villensembles" liegt ein von der Straße nahezu abgeschlossener halböffentlicher Platz, der eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner bieten soll.

Je weiter man die Magistrale durchschreitet, desto privater werden die Nutzungen des Ensembles. Im vorderen, zum Kieskaulerweg orientierten Teil, sind "Single Wohnungen" vorgesehen, im hinteren Bereich Wohnungen für Familien mit privaten Gärten.

Die ausgewogene Mischung aus gemeinschaftlichen und privaten Flächen soll eine Balance zwischen Zurückgezogenheit und Gemeinschaft erzeugen, die einerseits die Individualität wahrt und andererseits die Bildung von Nachbarschaften ermöglicht. Alle Wege werden fußläufig erschlossen, sind im Bedarfsfall aber auch befahrbar.

Die Grünflächen sollen gemeinschaftlich genutzt werden können, um die Großzügigkeit der Anlage und den freistehenden Villencharakter zu unterstreichen. Jede Wohnung verfügt zusätzlich über einen privaten Außenbereich in Form eines Balkons oder einer Terrasse.

Die Stellplätze der Tiefgarage unter dem Ensemble liegen überwiegend direkt unter dem dazugehörigen Haus und haben für kurze, sichere und trockene Wege über die jeweiligen Gebäudekerne einen direkten Zugang zu den Wohnungen.

Auf Grundriss-Flexibilität wird in besonderem Maße Wert gelegt, um einen möglichst vielfältigen Wohnungsmix (Wohnung, Maisonette, Reihenhaus) anbieten zu können.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Merheim im rechtsrheinischen Stadtbezirk 8, Köln-Kalk. Es wird im Süden durch die Stadtbahn-Gleisstrasse der Kölner Verkehrsbetriebe (Linie 1, Köln-Weiden - Bensberg), im Osten durch die Straße Kieskaulerweg, im Westen durch die in Verlängerung der Driburger Straße geplante Grundstücksgrenze und im Norden durch die Gärten der Bebauung entlang des Kratzweges begrenzt. Im nördlichen Bereich schließt Wohnbebauung an das Baugebiet an. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Merheim, Flur 16, die Flurstücke 810/124, 1100, 1485, 1957, 1959 und Teilflächen aus 1958 und 2040. Die Fläche des Plangebietes beträgt circa 8 518 m².

Die Begrenzungen zur Straße Kieskaulerweg sowie zu den nördlich angrenzenden Grundstücken der Wohnbebauung sind durch die derzeitigen Flurstücksgrenzen definiert. Die südliche Grundstücksgrenze wird im Rahmen der Flurstücksteilung mit Abstand von 5,00 m zu der Gleisachse der Straßenbahn-Trasse der Kölner Verkehrs-Betriebe, die westliche Grundstücksgrenze mit einem Abstand von 8,00 m zum bestehenden Trafohaus der Kölner Verkehrs-Betriebe festgelegt werden.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist Anlage 1 der Beschlussvorlage zu entnehmen.

2.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet ist geprägt durch eine Grünfläche (Brache), die ursprünglich als Wendeschleife der Straßenbahntrasse verwendet worden ist. Im östlichen Bereich entlang der Straße Kieskaulerweg befinden sich eine Taxistellfläche, eine Parkplatzfläche sowie eine Wendestelle für Busse der Kölner Verkehrs-Betriebe. Die Brachfläche weist einen Aufwuchs an Bäumen und Sträuchern auf. Des Weiteren befinden sich hier Fundamentreste sowie im Abschnitt der Gleisschleife Holzgleisschwellen, Schienen und Schotterreste, die aus der Zeit der Nutzung durch die Kölner Verkehrs-Betriebe stammen. Nördlich, östlich und westlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung, welche aus einer straßenbegleitenden Einzelhausbebauung besteht. Südlich der Stadtbahntrasse schließt sich eine gemischte Bebauung mit Wohn-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen an, welche den Übergang zum Stadtteilzentrum an der Olpener Straße bildet.

Gemäß Kenntnisstand des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln sind die Flurstücke im Plangebiet nicht als Altlastenverdachtsflächen registriert. In näherer Umgebung befinden sich die Altablagerungen 80601, 80603 und 806012, von denen jedoch keine unmittelbar relevanten Einflüsse auf das Plangebiet ableitbar sind. Gemäß Gutachten "Orientierende Bodenuntersuchungen" der Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 23.04.2009 ist die geplante Umnutzung zu Wohnzwecken mit Kinderspielflächen ohne Einschränkungen möglich.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Bereich der Bushaltestelle und der Straßenbahnhalttestelle Merheim der Linie 1 "Köln-Weiden - Bensberg", die eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums Köln gewährleisten. Der Stadtteil Merheim verfügt über sehr gute Verkehrsanbindungen wie die Bundesstraße B 55 und die Anschlüsse an die Bundesautobahnen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Kieskaulerweg und ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) der auf der Straße Kieskaulerweg verkehrenden Buslinien 157 und 158 sichergestellt. Östlich schließt das Plangebiet an den Wendehammer der Driburger Straße an.

Die öffentlich-rechtliche Erschließung der Wasser-/Energieversorgung sowie der Abwasserentsorgung wird über die Straße Kieskaulerweg sichergestellt. Im Osten des Plangebietes ist der unmittelbare Anschluss des Plangebietes an die Driburger Straße möglich.

Für den ruhenden Verkehr wird eine Gemeinschaftstiefgarage errichtet. Die Zufahrt erfolgt an nordöstlicher Grundstücksgrenze über den Kieskaulerweg.

2.4 Alternativstandorte

Die geplante Umnutzung der Brachfläche schafft qualitativen Wohnraum. Es werden mit diesem Vorhaben größtenteils barrierefreie Wohnungen errichtet, mit direkter Anbindung an den ÖPNV und im Umfeld weiterer Einrichtungen, insbesondere für ältere Menschen. Die bestehende Infrastruktur wird hierdurch sehr gut genutzt. Aus diesen Gründen wird dieser Standort als ideal betrachtet, und es werden keine weiteren Alternativen untersucht.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Für den Bereich zwischen den Straßen Kieskaulerweg, Driburger Straße und Kratzweg besteht kein Bebauungsplan. Die geplante Bebauung erfordert die Schaffung von Planungsrecht.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Im Rahmen des angestrebten vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird eine FNP-Änderung in Wohnbaufläche notwendig.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kieskaulerweg keine Aussagen. In mittelbarer Nachbarschaft, das heißt nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nummer 25 "Freiräume und Grünverbindungen zwischen Brück, Dellbrück, Merheim und Holweide". Gemäß den Aussagen der Entwicklungs- und Festsetzungskarte des Landschaftsplanes wird für diesen Bereich "die Anreicherung der Landschaft mit natürlichen Landschaftselementen unter Berücksichtigung bauleitplanerischer Vorhaben" definiert.

3.3 Berücksichtigung von Fachplanungen und sonstiger Vorgaben (Planfeststellung etc.)

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung [BSchS]) vom 17.01.2002 ist im Verfahren zu berücksichtigen. Ebenso werden die Notwendigkeiten des Lärmschutzes unter anderem durch Beeinträchtigungen der Stadtbahn im weiteren Verfahren berücksichtigt.

4. Begründung der Planinhalte (Festsetzungen nach § 9 BauGB)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll als Wohnbebauung genutzt werden. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die angrenzend vorhandenen Nutzungen auch innerhalb des Plangebietes vorzusehen und hier eine qualitativ hochwertige Wohnanlage mit einem differenzierten Wohnungsgemenge zu schaffen.

Ergänzt wird die Wohnnutzung durch infrastrukturelle Nutzungen und Nutzungen, die sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienen, wie Arztpraxen, Bäckerei oder Bistro im Bereich des öffentlichen Platzes an der Straße Kieskaulerweg.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bereiche des Vorhabens ergibt sich aus dem zu Grunde liegenden Entwurf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Diese begründet sich durch die Nutzung der unterirdischen Tiefgarage. Da die Tiefgarage entsprechend § 19 Absatz 4 Ziffer 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen ist, ergibt sich hierdurch eine höhere Grundflächenzahl von bis zu GRZ 0,6. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen (vergleiche § 19 BauNVO). Die Tiefgarage trägt dazu bei, dass der Innenhofbereich autofrei gestaltet werden kann und dort frei nutzbare Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden können.

Dem Vorhaben vorausgegangen ist ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren, bei dem der vorliegende Entwurf als der für die geplante städtebauliche Entwicklung beste Entwurf beurteilt wurde. Dieser Entwurf sieht die Dachgeschosse als 2/3-Geschosse vor, die jedoch nicht allseitig eingegrückt werden. Nach Bauordnung Nordrhein-Westfalen sind diese als Vollgeschosse anzurechnen. Demnach erreicht die Geschossflächenzahl (GFZ) einen Wert von bis zu 1,3. Die Überschreitung ergibt sich aus rein definitorischen Gründen. Es wird sichergestellt, dass trotz der Dichte keine Probleme für gesundes Wohnen entstehen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.

In der abweichenden Bauweise sollen die Gebäude als Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge darf höchstens 100 m betragen.

4.4 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt gemäß Punkt 2.3. dieser Begründung.

Die Erschließung auf dem Plangebiet erfolgt über eine zentrale Erschließungsachse, die neben der Zuwegung der Gebäude auch die Zufahrt für Feuerwehr und Umzüge übernimmt.

Es sind circa fünf oberirdische und circa 67 unterirdische Stellplätze vorgesehen. Die Tiefgarage ist als überwiegend privat genutzte Garage berücksichtigt. In der Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl ist ein Abschlag des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) von 35 % berücksichtigt.

Die öffentlich-rechtliche Ver- und Entsorgung erfolgt gemäß Punkt 2.3 dieser Begründung.

Die technische Infrastruktur und Müllentsorgung wird in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

4.5 Grünflächen

Die Spiel- und Grünflächen im Inneren der Anlage werden mit Laubbäumen bepflanzt. Zur Straßenbahnlinie wird eine intensive Begrünung (zum Beispiel Baumhecke) als Sichtschutz vorgesehen. Hierbei wird der Verbleib erhaltenswerter Bäume nach Wertung der weiteren Fachplanung berücksichtigt.

4.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, inwieweit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie auch des Artenschutzes, erforderlich werden und planungsrechtlich festzulegen und zu sichern sind.

4.7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Immissionsschutzbezogene Festsetzungen werden nach gutachterlichen Stellungnahmen festgelegt.

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden auf Grundlage der Planung im weiteren Verfahren festgelegt.

5. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird für Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

In einer Ersteinschätzung sind insbesondere den Umweltbelangen Biotop- und Artenschutz, Lärm (Straßenverkehrslärm, schienengebundener Verkehrslärm, Gewerbelärm), Boden (Versiegelung) sowie Klima und Lufthygiene Beachtung zu schenken, ohne weitere potenziell betroffene Schutzgüter außer Acht zu lassen.

Um belastbare Aussagen bezüglich einer Betroffenheit der vorgenannten Umweltbelange zu erhalten, werden entsprechende Fachgutachten erstellt. Neben der Bestandsbewertung des derzeit aktuellen Umweltzustandes erfolgt eine Prognose über die Entwicklung des betroffenen Umweltzustands bei Durchführung der Planung wie auch bei Nicht-Durchführung der Planung.

Ferner gilt es Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen zu definieren und im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens allgemeinverbindlich festzuschreiben.

Die grünordnerischen Belange der Planung wie auch die Thematik der Eingriffsregelung werden in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag bearbeitet und bewertet.

6. Nachrichtliche Übernahme, § 9 Absatz 6 BauGB

Folgt im weiteren Planverfahren.

7. Planverwirklichung

7.1 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Flächen im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen.

7.2 Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Durchführung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Köln abgeschlossen.

7.3 Kosten

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und Fachgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan entstehen der Stadt Köln keine Kosten. Die Vorhabenträgerin wird diese vollständig übernehmen.

Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Übernahme sämtlicher durch die Planung anfallenden Kosten erfolgt im Durchführungsvertrag.

Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.