

## **Erläuterungen zur Planaufstellung:**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Arbeitstitel: Hohe Straße in Köln-Porz-Ensen**

---

#### **1. Planungsanlass**

Die Vorhabenträgerin KÖNIGREICH DIREKT StadtSanierungsgesellschaft mbH, Köln, vertreten durch Herrn Stefan Frey, plant für das Plangebiet in Köln-Porz-Ensen die Umsetzung des Siegerentwurfes des im Jahre 2007 im Rahmen der Regionale durchgeführten Wettbewerbes "rhein-wohnen am strom". Ausloberin dieses Wettbewerbes war die Stadt Köln in Kooperation mit der Regionale 2010-Agentur.

Insgesamt waren bei dem genannten Wettbewerb 120 Wettbewerbsteilnehmer für mehrere Plangebiete zugelassen, von denen 102 Bearbeiter Wettbewerbsbeiträge abgegeben haben. Davon entfielen 18 Arbeiten auf den in diesem Bebauungsplanverfahren zu behandelnden Standort. Der vorliegende Entwurf des Büros Michels Architektur GmbH wurde vom Preisgericht unter Vorsitz von Herrn Jan Störmer (Störmer Murphy and Partners GbR, Hamburg) mehrheitlich (9 : 2 Stimmen) zum Sieger des Wettbewerbes gekürt. Für diesen Siegerentwurf soll nun unter Beteiligung des Architekturbüros Michels Planungsrecht geschaffen werden.

Gemäß der Wettbewerbsauslobung sieht der Entwurf ein Wohngebiet in direkter Lage und Sichtverbindung aus möglichst vielen Räumen der Wohnungen zum Rhein vor. Die geplante Überbauung der Grundstücksfläche soll mit einer differenzierten Struktur von zwei- bis dreigeschossigen Gartenhoftypen erfolgen. Ziel des Entwurfes ist die Schaffung eines kompakten Ensembles mit vielfältigen Wohnqualitäten, welche sich trotz relativ hoher vorgegebener Dichte in den eher dörflich geprägten Kontext einfügen soll.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 73409/05 aus dem Jahre 1994 setzt für das Plangebiet eine private Grünfläche "Wiese/Obstgarten" fest. Demnach widerspricht der Planentwurf den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Es ist geplant, das Verfahren gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 28.01.2013 die Einleitung des Bebauungsplanes gemäß § 12 Absatz 2 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) beantragt.

#### **2. Verfahren**

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand die Voraussetzungen für die Anwendungen der §§ 13 (Vereinfachtes Verfahren) beziehungsweise 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) BauGB nicht vor. Demnach ist vorgesehen, dass Bebauungsplanverfahren nach dem zweistufigen Planungsverfahren durchzuführen. Als erster Planungsschritt soll nun der Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

### **3. Beschreibung des Plangebietes**

#### **3.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hohe Straße" in Köln-Porz-Ensen umfasste eine Fläche von circa 2 135 m<sup>2</sup>. Im Süden grenzt unmittelbar das Rheinufer an. Im Westen, Norden und Osten grenzen weitere Wohngebiete beziehungsweise zum Teil Grünflächen an. Die genaue Lage kann dem Lageplan entnommen werden.

#### **3.2 Flurstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Folgende Flurstücke (beide Flur 8, Gemarkung Ensen) liegen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Flurstück Nummer 527 (teilweise),
- Flurstück Nummer 528.

Das Grundstück wurde vom Vorhabenträger im Erbbaurecht erworben. Gegenüber dem Ursprungskonzept hat sich das zu entwickelnde Grundstück hinsichtlich seiner Größe auf Wunsch des Verkäufers um circa 265 m<sup>2</sup> vergrößert, dabei wurden nicht bebaubare Grundstücksteile vereinbart. Der Kaufvertrag sieht ein Rücktrittsrecht vor, falls eine Änderung des Bebauungsplanes nicht möglich ist.

#### **3.3 Baustruktur und Nutzung**

Das Plangebiet selbst dient als private Grünfläche der östlich angrenzenden zweigeschossigen Villa. Gebäude beziehungsweise größere Nebenanlagen befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Nur an der südlichen Grenze befinden sich kleinere Nebenanlagen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Judoclub JJJC Yamanashi Porz 1976 e. V. sowie weitere Wohngebäude. Östlich des Plangebietes grenzen zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern an.

#### **3.4 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet stellt sich als eine Wiesenfläche dar, welche als privater Garten genutzt wird. Entlang der Hohe Straße sowie dem südlichen Fußweg zum Rheinufer befindet sich eine Baumreihe. Auf dem restlichen Grundstück sind darüber hinaus nur weitere vereinzelte Bäume vorzufinden.

Südlich schließt sich hinter der Fußwegeverbindung zum Rhein eine Grünfläche/Böschung beziehungsweise das Rheinufer und der Rhein selbst an. Des Weiteren befinden sich östlich der Villa weitere Grünflächen.

#### **3.5 Erschließung**

Das Grundstück wird derzeit als private Grünfläche/Gartenfläche der östlich angrenzenden Villa genutzt. Die Erschließung der Villa erfolgt über die Zufahrt zum Judoclub über die Hohe Straße weiter nördlich vom Plangebiet. Bei der Umsetzung der Planung ist vorgesehen, die Erschließung über die Hohe Straße zu führen. Der südliche Fußweg zum Rhein soll erhalten bleiben. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden.

## **4. Übergeordnete Planungen, vorhandenes Planungsrecht, sonstige Restriktionen**

### **4.1 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist der Geltungsbereich als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt. Flächen außerhalb des ASB werden nicht in Anspruch genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben des Regionalplanes.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köln wird der Geltungsbereich wie auch die Bereiche der angrenzenden Villa und des Judoclubs als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan 73409/05 festgesetzte allgemeine Wohngebiet an der Erkerstraße liegt ebenfalls innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche. Die Bereiche östlich der Hohe Straße werden als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Da von dem geplanten Vorhaben die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Fläche darüber hinaus unterhalb der Darstellungsgröße des Flächennutzungsplanes von 5 000 m<sup>2</sup> liegt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

### **4.3 Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 73409/05. Für das Plangebiet selbst setzt dieser Bebauungsplan eine private Grünfläche "Wiese/Obstgarten" fest. Das Rheinufer selbst und weiter östlich angrenzende Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Der Bereich des Judoclubs ist als allgemeines Wohngebiet mit einer geschlossenen Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls von 0,6 festgesetzt.

## **5. Städtebauliche Konzept**

### **5.1 Prämierter Entwurf des Jahres 2007**

Der preisgekrönte Entwurf ist von der Idee geprägt, die historische Dichte der alten Rheindörfer mit den verschachtelten Gassen und heterogener Struktur aufzugreifen. Die vorgeschlagene Bebauung verfolgt daher das Ziel, ineinander verschachtelte und differenziert gestaltete Einfamilienhäuser zu schaffen.

Ein weiterer Grundgedanke der Planung ist die Erlebbarkeit (Sehen, Fühlen und Riechen, also: "wohnen am strom") des Rheins von jeder Wohnung auf dem Grundstück.

Die Erschließung erfolgt über die Hohe Straße, von wo aus die Pkw die Tiefgarageneinbeziehungsweise -ausfahrt im Norden des Plangebietes erreichen. Entlang der Grundstücksgrenze führt ein Erschließungsstich in die Tiefe des Grundstückes. Des Weiteren sieht der prämierte Entwurf ungefähr auf mittlerer Höhe der Hohe Straße einen weiteren fußläufigen Erschließungsstich ins Plangebiet vor.

Die unter dem gesamten Areal vorgesehene Tiefgarage mit je zwei Stellplätzen je Einfamilienhaus und den notwendigen Fahrradstellplätzen erschließt über die zu den Häusern gehörenden Keller

auch direkt die Wohnungen. Für den Fall eines Rheinhochwassers über 11,9 m Kölner Pegel sollen die Keller als weiße Wanne ausgebildet werden. Diese erhalten über die darüberliegenden Geschosse die notwendige Auflast und werden zusätzlich mit der Bodenplatte der Tiefgarage verbunden. Die Tiefgarage selbst wird in diesem Fall bei Hochwasser von dem Rheinwasser geflutet.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist gestaffelt und springt von den Außenkanten partiell zurück. Der Entwurf sieht eine Abnahme der Geschlossenheit vom Erdgeschoss zu den Obergeschossen vor.

Als Baumaterialien sind nach derzeitigem Kenntnisstand Backstein, Holz, Beton und Putz vorgesehen. Des Weiteren sind eine extensive Begrünung der Dachterrassen und Dächer, eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung, und eine Pellet-Heizung vorgesehen.

Im Wettbewerbsentwurf werden auf einer Grundstücksfläche von circa 1 885 m<sup>2</sup> insgesamt 14 Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 95 m<sup>2</sup> und 193 m<sup>2</sup> vorgesehen. Daraus ergibt sich eine Gesamtwohnfläche von 2 025 m<sup>2</sup> (Terrassen, Dachterrassen 50 %, Kellerflächen nicht berücksichtigt) und eine überbaute Grundstücksfläche von circa 1 700 m<sup>2</sup> (einschließlich Unterbauung).

Der Entwurf sieht zwei bis drei Vollgeschosse vor, die GRZ 1 (gemäß § 19 Absatz 2 BauGB) liegt bei 0,64, die GRZ 2 (gemäß § 19 Absatz 4 BauGB) bei 0,84 und die GFZ bei 1,27.

Das Preisgericht des Wettbewerbes hebt in der Bewertung der Arbeit insbesondere die Schaffung eines kompakten Ensembles mit "erstaunlich vielfältigen Wohnqualitäten" hervor, "welches sich trotz der relativ hohen vorgegebenen Dichte gut in den eher dörflich geprägten Kontext einfügt." Weiterhin führt das Preisgericht aus: "Die Arbeit leistet einen innovativen Beitrag zum Thema des verdichteten Wohnens im Kontext der Transformation ehemals dörflicher Strukturen im Nahbereich der Großstadt, sowie deren verträgliche Anbindung an die Flusslandschaft".

## 5.2 Anpassungen des Entwurfes

Im Zuge der Vermarktung des Grundstücks und der Detailplanung ergab sich nach dem Wettbewerb, dass das zum damaligen Zeitpunkt vorhandene Grundstück mit den geplanten 14 Wohneinheiten nicht ausreichend für eine wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes war und darüber hinaus Anpassungen in Bezug auf das Thema Brandschutz notwendig wurden. Darüber hinaus wird mit dem neuen Entwurf das Ziel verfolgt, die beiden im Wettbewerbsentwurf dargestellten Wege miteinander zu verbinden, um eine fußläufige Durchwegung des Baufeldes zu erreichen.

Aus diesen Gründen wurde in der nun vorliegenden Planung das Grundstück in den Ankaufverhandlungen mit den ehemaligen Grundstückseigentümern im Vergleich zum Wettbewerb vergrößert. Die Grundstücksfläche erhöht sich demnach um circa 265 m<sup>2</sup> auf 2 160 m<sup>2</sup>.

Anstatt der vorgesehenen 14 Wohneinheiten sollen nun 17 Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 105 m<sup>2</sup> und 205 m<sup>2</sup> erstellt werden. Demnach erhöht sich auch die Gesamtwohnfläche um circa 225 m<sup>2</sup> auf circa 2 250 m<sup>2</sup> (Terrassen, Dachterrassen 50 %, Kellerflächen nicht berücksichtigt). Die überbaute Grundstücksfläche erhöht sich insgesamt um circa 225 m<sup>2</sup> (insgesamt circa 1 925 m<sup>2</sup>). Bei den ermittelten GRZ- bzw. GFZ-Werten ergeben sich hingegen nur geringfügige Abweichungen zu dem prämierten Entwurf des Wettbewerbes. Die GRZ 1 steigt leicht auf 0,65 und die GRZ 2 auf 0,89. Die GFZ steigt von 1,27 auf 1,42. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Gebäude zum Teil um ein Geschoss zu erhöhen. Die Viergeschossigkeit ermöglicht hierbei trotz einer Vergrößerung des Plangebiets die gewünschte Sichtverbindung von allen Einheiten auf den Rhein und ist analog zu dem Wettbewerbsentwurf in der vom Rhein her ansteigenden Staffelung angeordnet. Viergeschossige Bauteile liegen somit nur im nördlichen Bereich des Baufeldes und vermeiden so Verschattung im Plangebiet. Durch einen ausreichenden Abstand der viergeschossigen Baukörper zur vorhandenen Wohnbebauung wird auch diese nicht unzumutbar verschattet.

Aufgrund der Anordnung der einzelnen Baukörper - analog zu dem Wettbewerbsentwurf - wird die notwendige Belichtung gewährleistet und die Privatsphäre der einzelnen Einheiten gewahrt. Das Bauvorhaben leistet aus Sicht der Wettbewerbsjury einen innovativen und experimentellen Beitrag zu dem Thema Wohnen und Nachverdichtung im urbanen Raum und schafft vielfältige Wohnqualitäten.

Im Gegensatz zum Wettbewerbsentwurf wurde zusätzlich die Verbindung der beiden Wege, die in das Plangebiet führen, vorgenommen und eine fußläufige Durchwegung des Baufeldes erreicht.

Dieser Weg eröffnet auch die Möglichkeit, den bereits im Wettbewerb vorgesehenen zentralen Platz um einen zweiten Platz zu erweitern. So konnte die Wettbewerbsidee des dörflichen Charakters gestärkt werden.

Im weiteren Verfahren ist geplant, insbesondere folgende Punkte näher zu untersuchen:

- Untersuchungen zum Thema Lärm, insbesondere Schiffverkehrslärm,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- artenschutzrechtliche Untersuchung.

Des Weiteren soll ein Umweltbericht erstellt werden.