

## **Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 70455/04**

#### **Arbeitstitel: Thessaloniki-Allee in Köln-Kalk**

---

In Abstimmung mit der Verwaltung beabsichtigt der Vorhabenträger, eine Nutzungsänderung für das Grundstück (Gemarkung Kalk, Flur 20, Flurstück 174) im Baufeld Gewerbegebiet (GE) 11 des rechtskräftigen Bebauungsplanes 69450/08 –Arbeitstitel: "Ehemaliges CFK-Gelände" in Köln-Kalk– vom 31.07.2003 vorzunehmen. Das Grundstück ist circa 2 160 m<sup>2</sup> groß und im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt.

Da das Plangebiet dem Innenbereich zuzurechnen ist (rechtskräftiger Bebauungsplan), der Geltungsbereich circa 0,2 ha groß ist und keine UVP-pflichtigen Vorhaben geplant sind, soll der Bebauungsplan gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) (Bebauung der Innenentwicklung) im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt werden.

Für eine Teilfläche von circa 730 m<sup>2</sup> im Norden des Änderungsbereiches soll die gewerbliche Nutzung beibehalten werden. Für die südliche Teilfläche von circa 1 430 m<sup>2</sup> soll eine Umwidmung für Wohnungsbau erfolgen.

Der städtebauliche Entwurf sieht einen Baukörper für den Wohnungsbau mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss - gemäß der Bestandsbebauung - des Baufeldes WA 13 im rechtskräftigen Bebauungsplan vor. Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl [GRZ] und Geschossflächenzahl [GFZ]) orientiert sich an den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan 69450/08 für die angrenzende beziehungsweise gegenüberliegende Wohnbebauung. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt: GRZ 0,6 (0,9)/GFZ 2,4/Geschossigkeit III - IV.

Für das nördliche gewerbliche Baufeld beträgt das Maß der baulichen Nutzung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan 69450/08: GRZ 0,8 (1,0)/GFZ 2,4/Geschossigkeit III - IV.

Das Wohnungsbauvorhaben umfasst einen Gebäudekörper mit 40 Wohneinheiten, der über die Thessaloniki-Allee erschlossen wird. Auf der Grundstücksfläche im Innenbereich mit einer Größe von circa 600 m<sup>2</sup> sind die nachzuweisenden Spielflächen für Kleinkinder vorgesehen. Aus Gründen des Lärmschutzes soll dieser Innenbereich zum Gewerbegebiet hin durch einen Baukörper, der an die vorhandene Bebauung Baufeld GE 10 anschließt, geschlossen werden.

Das wesentliche Grundprinzip des vorliegenden Entwurfes basiert auf den Vorgaben für die Wohnbebauung des Gesamtquartiers "Wohnen am Bürgerpark" und ist durch eine klare und einheitliche städtebauliche Sprache gekennzeichnet. Um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild - unter Berücksichtigung der kürzlich errichteten Wohngebäude an der Thessaloniki-Allee - zu erzielen, werden sowohl Gebäudehöhe als auch Dachform und Farbe der Fassade einheitlich ausgestaltet.

Gravierende Abweichungen zur bisherigen Architektur sollen durch klare Vorgaben, die ein städtebauliches Gesamtbild zum Ziel haben, vermieden werden. Dementsprechend kommt dem Gestaltungselement der Fassade, die die Charakteristik des Wohngebäudes entscheidend prägt, wesentliche Bedeutung zu.

Das Baugebiet wird durch die Thessaloniki-Allee einerseits sowie einem Fuß- und Radweg zwischen der Thessaloniki-Allee und dem Baufeld GE 9/GE 10/Vietorstraße erschlossen. Die notwen-

digen privaten Stellplätze werden in jeweils einer Tiefgarage angeordnet, in der auch die Fahrrad-abstellplätze nachgewiesen werden.

Aufgrund einer guten ÖPNV-Erschließung des Gesamtgebietes "Wohnen am Bürgerpark" unter anderem durch die Buslinie 150 (seit Dezember 2012) soll die Möglichkeit einer Stellplatzreduzierung gemäß § 51 Bauordnung (BauO) NRW für beide Gebäude im Verfahren geprüft werden. Entlang der Thessaloniki-Allee, auf der Straßenseite des Baufeldes GE 11 sind insgesamt zwölf öffentliche Parkplätze angeordnet. Diese dienen dem Besucherverkehr des Wohn- beziehungsweise Gewerbegebäudes.

Die Umweltbelange, wie zum Beispiel Lärmschutz oder Gerüche insbesondere im Hinblick auf angrenzende gewerbliche Nutzungen, wie ein Karosseriebetrieb, werden im weiteren Verfahren untersucht und bewertet. Weitere betroffene Umweltbelange werden im weiteren Verfahren ermittelt. Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung des Wohngebietes zu erwarten.