

Erläuterungen

zum vorhabenbezogenen Planungskonzept

Arbeitstitel: Amsterdamer Straße in Köln-Riehl

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Projekton Immobilien GmbH mit Sitz in Köln (Vorhabenträgerin) beabsichtigt, südlich der Kinderklinik an der Amsterdamer Straße in Köln-Riehl eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung mit circa 50 Wohneinheiten zu errichten.

Von der Vorhabenträgerin wurde im Frühjahr 2013 eine Mehrfachbeauftragung mit vier eingeladenen Architekturbüros durchgeführt, um für das circa 4 060 m² große Plangebiet sowohl städtebaulich als auch architektonisch angemessene Entwurfsvorschläge zu erhalten. Das Preisgericht erkannte dem vom Architekturbüro Jürgensen & Jürgensen aus Köln eingereichten Entwurf den 1. Preis zu. Für die Realisierung dieses städtebaulichen Konzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit seitens der Vorhabenträgerin soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Ziel der Planung ist es, nach dem Abbruch der vorhandenen eingeschossigen Wohnbebauung und der dazugehörigen Garagenanlage durch Nachverdichtung eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung zu ermöglichen, um dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden.

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung einer bebauten innerstädtischen Fläche, das heißt um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 1 BauGB handelt, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtteils Riehl, des Stadtbezirkes Nippes, unmittelbar an der Amsterdamer Straße, südlich des Kinderkrankenhausareals in unmittelbarer Nachbarschaft zum Johannes-Giesberts-Park, zur Flora und zum Botanischen Garten, zum Zoologischen Garten und inneren Grüngürtel.

Das Plangebiet ist im Bestand mit einer eingeschossigen Wohnanlage in Zeilenbauweise mit insgesamt fünf Wohneinheiten bebaut, zu der ein Garagenbau an der Amsterdamer Straße sowie eine Stellplatzfläche gehören. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze bildet eine Baumreihe aus Laub- und Nadelbäumen eine räumliche Abgrenzung zum Krankenhausareal. Im südlichen Teil des Plangebietes weisen die Hausgärten einen hohen Baumbestand auf. Die innerhalb des Plangebietes unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume sollen - soweit dies die Nachverdichtung zulässt - erhalten beziehungsweise ersetzt werden.

Nördlich und nordwestlich des Plangebietes erstreckt sich das weitläufige Kinderkrankenhausareal mit überwiegend vier- und fünfgeschossigen Gebäuden, die über eingeschossige Bauten miteinander verbunden sind. An der Amsterdamer Straße grenzt unmittelbar an das Plangebiet ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude an, das sich nördlich an das sechsgeschossige Gebäude der

McDonald´s-Kinderhilfe-Stiftung anschließt. Nordwestlich des Plangebietes liegt die eingeschossige Kindertagesstätte "KlinikPänz" für Mitarbeiter des Kinderkrankenhauses.

Südlich und südwestlich des Plangebietes befindet sich die ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung an der Nägelistraße und der De-Vries-Straße.

2.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Planungskonzeptes erstreckt sich über das Flurstück 1646 der Gemarkung Nippes, Flur 87. Die Fläche des Plangebietes beträgt circa 4 061 m².

2.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Amsterdamer Straße. Über die Amsterdamer Straße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr – das Stadtbahnliniennetz – bestehen über die Haltestelle Kinderkrankenhaus (Linie 16) in einer Entfernung von circa 200 m. Die Erreichbarkeit des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut.

3. Vorhandenes Planungsrecht

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der vorhandene Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Krankenhaus dar. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Absatz 2 BauGB im Wege der Berichtigung ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Für den Geltungsbereich besteht kein Bebauungsplan. Das Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 13.12.2012 bereits einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel "Kinderklinik Amsterdamer Straße" in Köln-Riehl gefasst. Nach dem Vorliegen des Antrags auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2012 aus Gründen der Rechtsklarheit aufzuheben.

4. Städtebauliches Planungskonzept

Das städtebauliche Planungskonzept des Architekturbüros Jürgensen & Jürgensen sieht den Rückbau des im Plangebiet vorhandenen Gebäudebestandes und eine vollständige bauliche Neuordnung vor. Drei freistehende Wohnhäuser bilden durch ihre Anordnung ein in sich geschlossenes Ensemble, das zwischen der städtebaulichen Großstruktur des Krankenhauses mit bis zu fünf Geschossen und der ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung südlich des Plangebietes vermittelt. Durch die Anordnung der beiden L-förmigen Baukörper im Norden und Westen und den Riegel im Süden entstehen zwei kleine Quartiersplätze mit halböffentlichen Grünflächen und Spielflächen für Kinder.

Das L-förmige Wohngebäude an der Amsterdamer Straße wird vier Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses aufweisen, der zum Quartiersplatz orientierte Gebäudeteil vier Vollgeschosse. Die beiden sich nach Süden anschließenden Gebäude sind dreigeschossig und erhalten je ein Staffelgeschoss. Alle Wohnungen des Erdgeschosses sind barrierefrei erreichbar und werden die wesentlichen Anforderungen der DIN 18025-2 (barrierefreies Bauen) erfüllen.

Das Freiflächenkonzept sieht von Hecken umschlossene Wohnungsgärten vor, die überwiegend nach Süden und Westen ausgerichtet sind, sowie Quartiersplätze als Gemeinschaftsflächen für Kommunikation, Erholung und Spiel.

5. Planungsinhalte

Der Bebauung des Plangebietes kommt eine vermittelnde Funktion zwischen der großmaßstäblichen Bebauung des Kinderkrankenhauses und der sich nach Süden anschließenden kleinteiligen Wohnbebauung zu.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohngebäude" festgesetzt werden. Als Maß der baulichen Nutzung soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt werden. Für die drei- bis viergeschossige Wohnbebauung soll die Ausbildung von Staffelgeschossen grundsätzlich zulässig sein.

5.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Amsterdamer Straße unmittelbar an der nördlichen Plangebietsgrenze, die zu einer natürlich belüfteten Gemeinschaftstiefgarage führt. Der Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage soll ampelgesteuert ausgebaut werden.

Der durch den Neubau der circa 50 Wohnungen ausgelöste Stellplatzbedarf wird innerhalb der Gemeinschaftstiefgarage im Plangebiet nachgewiesen werden. Im Übrigen sind die Freiflächen des Plangebiets autofrei konzipiert.

6. Umweltbelange

Gemäß § 13 a Absatz 2 Nummer 1 beziehungsweise § 13 Absatz 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden, um geeignete Immissionsschutzmaßnahmen für die schutzbedürftige Wohnnutzung treffen zu können.

Der gesamte Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Baumbestand des nördlich angrenzenden Nachbargrundstücks im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze soll kartiert und bewertet werden. Die Beauftragung eines Landschaftsarchitekten mit einer Freianlagenplanung ist vorgesehen.

Aufgrund des hohen Baumbestandes wird eine Artenschutzprüfung 1. Stufe durchgeführt werden.

Die Anwendung des städtebaulichen Simulationsprogramms GOSOL-NRW soll zur solarenergetischen Optimierung des Planungskonzeptes beitragen.

Das weitere Gutachtenerfordernis wird im Verfahren geprüft werden.

7. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser stellt sicher, dass es zur Realisierung des Vorhabens kommen wird.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.