

## **Erläuterungsbericht**

**zum städtebaulichen Konzept:**

**Arbeitstitel: Bahnstraße in Köln-Rodenkirchen**

---

Mit Schreiben vom 23.01.2012 hat die Kanzlei Lenz und Johlen im Namen der Grundstückseigentümer Waltner Immobilien GmbH & CO KG, die Waltner Grundstücks- und Beteiligungs-GmbH und die Grundstücksgesellschaft Friedrich-Ebert-Straße für eine circa 4,5 ha große Planfläche im Bereich der Bahnstraße in Köln-Rodenkirchen einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 13.12.2012 die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

### **Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung**

Im März 2013 hat eine Mehrfachbeauftragung für den Planbereich stattgefunden, an dem sieben Planungsbüros teilgenommen haben. Planungsvorgabe war, ein neues Wohnquartier zu entwickeln, das ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Weiterhin sollten eine dreizügig Kindertagesstätte, die vorhandene Kammeroper und die notwendigen Kinderspielflächen in das Plangebiet integriert werden. In der Jurysitzung am 22.03.2013 wurden die Entwürfe der Büros JSWD Architekten GmbH & Co. KG und Kister Scheithauer Gross Architekten und Stadtplaner GmbH (KSG), beide aus Köln, zur Überarbeitung ausgewählt (siehe Anlage 8). Das von den Büros JSWD und KSG gemeinsam weiterentwickelte städtebauliche Planungskonzept wurde mit der Verwaltung abgestimmt und soll nun als weitere Plangrundlage dienen.

### **Entwurf**

Das gefundene Konzept sieht eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau und gewerblich genutzten Gebäuden in einem südlichen und einem nördlichen Teilabschnitt vor, die räumlich durch bereits vorhandene Büroimmobilien getrennt werden (siehe Anlage 4).

Den Auftakt im Süden des Plangebietes bildet ein kleiner Stadtplatz im Kreuzungspunkt von Friedrich-Ebert-Straße und Bahnstraße, der in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadtbahnhaltestelle liegt. Er ist das fußläufige Entree ins neue Quartier. Kleinteilige Läden, Gastronomie- und Büronutzungen sollen später den Platzraum beleben. Die Platzbebauung markiert die Bedeutung des Platzes als "Verbindungsstück" zwischen Rodenkirchen und dem neuen Quartier.

Räumliches Herzstück des südlichen Baufeldes ist eine großzügig angelegte Freifläche mit integrierten Grün- und Wasserflächen. Die Höhe der Stadthäuser soll zwischen der vorhandenen kleinteiligen Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße und dem sechsgeschossigen Bestandsgebäude an der Bahnstraße vermitteln. Die Staffelung der Gebäude von Süden nach Norden ermöglicht eine gute Besonnung des Quartiers. Die Geschossigkeit staffelt sich von drei bis auf sechs Geschosse.

Das nördliche Baufeld wird geprägt von vier Punkthäusern, die durch ein Sockelgeschoss mit der Funktion als Parkebene miteinander verbunden werden. Die Geschossigkeit einschließlich der durchgehenden Parkebene staffelt sich von sechs bis auf vierzehn Geschosse. Die geplanten Baukörper haben eine Gebäudehöhe von 25 m bis 49 m (siehe Anlage 5). Die Grundfläche der Punkthäuser in einer Größe von 380 m<sup>2</sup> ist vergleichbar mit der geplanten Standfläche der Stadtvillen im südlichen Baufeld. Wird die Grundfläche der Gebäude zugunsten einer geringeren Höhe verändert, gehen sowohl die gewünschten Proportionen als auch der Gesamteindruck einer aufgelockerten Bebauung verloren.

Kammeroper und Kindertagesstätte (Kita) liegen nun an der Konrad-Adenauer-Straße und bilden zusammen eine bauliche Einheit. Die bestehende Struktur der Nachbargebäude soll hier von der Höhe und Körnung der Bebauung aufgenommen werden. Ein kleiner Vorplatz bildet das Entree für beide Nutzungen. Südlich des Kita-Gebäudes schließt sich der notwendige Außenspielbereich der Kita in einer Größe von circa 900 m<sup>2</sup> an.

### **Erschließung/Parken**

Die Bahnstraße bleibt Erschließungsstraße für das Bestandsgebäude an der Bahnstraße 6 mit dessen Tiefgarage und dient gegebenenfalls der Anlieferung eines weiteren Bürohauses am Stadtplatz. Um den Verkehrsknoten an der Stadtbahntrasse nicht weiter zu belasten, werden alle neuen Tiefgaragen dezentral von der Konrad-Adenauer-Straße angefahren. Der Binnenbereich des neuen Quartiers bleibt weitgehend von Pkw-Verkehr frei. Der ruhende Verkehr soll nicht in den Freianlagen, sondern in zwei Quartiersgaragen untergebracht werden. Diese ermöglichen circa 500 bis 550 Pkw-Stellplätze. Die oberirdische Überdeckung der Tiefgaragen soll so gewählt werden, dass auch die Anpflanzung großer Bäume möglich ist. Fahrradstellplätze werden nach Landesbauordnung NRW berücksichtigt und dezentral den Baufeldern und Gebäuden zugeordnet.

### **Nutzungen**

Neben der bereits vorhandenen Büroflächenutzung mit circa 22 200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) sollen zusätzlich circa 800 m<sup>2</sup> BGF gewerblich genutzter Flächen entstehen. Weiterhin sind circa 340 neue Wohneinheiten mit circa 38 000 m<sup>2</sup> BGF geplant. Hiervon sollen circa 250 Mietwohnungen im südlichen Baufeld entstehen, die im Besitz der Boquoi-Stiftung verbleiben sollen. Die circa 90 Wohnungen, die im nördlichen Baufeld entstehen können, sollen als Eigentumswohnungen vermarktet werden. Ein genauer Wohnungsmix steht derzeit noch nicht fest. Grundsätzlich sollen Wohnungen, vom Apartment bis zur Fünzimmerwohnung, in einer Größe von 40 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Geförderter Wohnungsbau ist derzeit nicht vorgesehen.

Die geplante dreigruppige Kita soll durch eine neue Zuwegung von der Konrad-Adenauer-Straße aus erschlossen werden. Die notwendigen Außenspielflächen liegen südlich beziehungsweise östlich des L-förmig vorgeschlagenen Baukörpers der Kita und der Kammeroper und bilden hier ein geschütztes Quadrat aus.

### **Frei- und Kinderspielflächen**

Entsprechend der geplanten Anzahl von 340 Wohneinheiten ist eine Spielplatzfläche für Kinder im Alter von 6 bis 18 Jahren in einer Gesamtgröße von 2 040 m<sup>2</sup> (340 x 6 m<sup>2</sup>) nachzuweisen. Die notwendige Fläche soll in zwei Areale aufgeteilt werden, wobei ein überwiegender Teil im Bereich der zentralen großen Frei- und Grünfläche platziert werden soll. Die Flächen sollen als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.

### **Weitere Vorgehensweise**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 13.12.2012 die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen, da es sich um einen Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und somit um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt. Anstelle der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollte die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslage der Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung im Stadtplanungsamt informiert werden.

Aufgrund der städtebaulichen Dynamik, die im Rahmen der Mehrfachbeauftragung entstanden ist, schlägt die Verwaltung nun vor, die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung und das daraus resultierende Planungskonzept (Pläne + Modell) zusammen mit dem Investorenteam den Bürgerinnen und Bürgern in einer Abendveranstaltung vor Ort vorzustellen.

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, werden die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung der Bezirksvertretung Rodenkirchen und dem Stadtentwicklungsausschuss erst im Rahmen der Beratung über die öffentliche Auslegung vorgelegt. Der sonst übliche Rücklaufbeschluss entfällt somit.