

Erläuterungen

zum vorhabenbezogenen Planungskonzept

Arbeitstitel: Leyendeckerstraße/Christianstraße in Köln-Ehrenfeld

1. Anlass und Ziel der Planung

Nach Vorgabe des vom Rat der Stadt Köln am 29.01.2008 beschlossenen "Wohnungsbauprogramms 2015" soll die Fläche zwischen Leyendeckerstraße und Christianstraße als Wohnbaufläche mit Priorität entwickelt werden.

Das Verfahren soll in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt - Vorhaben der Innenentwicklung, Grundfläche weniger als 20 000 m², kein umweltverträglichkeitspflichtiges Vorhaben.

Mit der Planung wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs im Kölner Stadtgebiet geleistet. Der Wohnungsgesamtplan der Stadt Köln prognostiziert bis 2015 einen Bedarf von 24 000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 33 000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mit der Planung wird zugleich dem städtebaulichen Grundsatz einer freiraumschonenden Innenentwicklung Rechnung getragen und ein Neubauvorhaben in erhaltenswerte Strukturen harmonisch eingefügt.

Ziel der Planung ist es, überwiegend eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung zu ermöglichen, um dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Des Weiteren soll eine Kindertagesstätte realisiert werden.

Im Plangebiet sind circa 100 Wohneinheiten vorgesehen.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet ist ein innerstädtisches, ehemaliges Werksgelände zwischen Leyendecker- und Christianstraße in Ehrenfeld. Nördlich an das Grundstück grenzt ein gemischt geprägtes Gebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung. An die südliche Grenze schließt ein heterogen bebauter, vorwiegend gewerblich genutzter Bereich an. Das Gelände ist in kurzer Entfernung von Flächen umgeben, die dem Straßen- und Schienenverkehr dienen und deshalb von entsprechenden Schallimmissionen betroffen.

2.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Gebiet umfasst die heute überwiegend brachliegenden Flächen zwischen Leyendeckerstraße und Christianstraße in Köln-Ehrenfeld und ist circa 8 800 m² groß.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Leyendeckerstraße und die Christianstraße an das örtliche und über die Venloer Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die Bahnlinien 3 und 4 mit der Haltestelle Leyendeckerstraße.

3. Vorhandenes Planungsrecht

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen FNP ist das Plangebiet als besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt. Der Bebauungsplan-Entwurf setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 63470/08 aus dem Jahre 1992. Dieser setzt ein besonderes Wohngebiet (WB) fest.

Die Beurteilung einer Bebauung richtet sich für den überwiegenden Planbereich nach § 34 BauGB, für den nördlichen Planbereich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 05.03.2009 bereits einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes –Arbeitstitel: Leyendeckerstraße/ Christianstraße in Köln Ehrenfeld– gefasst. Nach dem Vorliegen des Antrags auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss vom 05.03.2009 aus Gründen der Rechtsklarheit aufzuheben.

4. Städtebauliches Planungskonzept

Wichtiger Ausgangspunkt für das Entwurfskonzept sind die vorhandenen Schallemissionen der umgebenden Erschließungsflächen. Diese Beeinträchtigungen sind an allen Grundstückseiten vorhanden, jedoch mit unterschiedlichen Ausprägungen. Damit ein ruhiger Innenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität entsteht, wird das Grundstück durch eine Bebauung in unterschiedlichen Höhen an allen vier Seiten umschlossen. Städtebaulich entspricht die Planung einer klassischen Blockrandbebauung.

Auf dem nördlichen Grundstücksbereich ist eine Kindertagesstätte (Kita) als Grenzbebauung zur benachbarten Halle geplant. Anordnung und Struktur entsprechen der kleinteiligen Stadtstruktur des angrenzenden Bestandes. Durch die Lage am nördlichen Rand des Planungsgebietes wird die Kita ihrer Versorgungsfunktion auch für das angrenzende Wohnquartier gerecht.

In der Mitte des Grundstückes wird, kontrastierend zur äußeren Blockrandbauung, eine kleinteilige Bebauung vorgesehen, die die Innenfläche in einem anderen Maßstab gliedert. Wichtig ist hierbei auch die Bildung einer Raumkante für den öffentlichen Weg. Geschützt zwischen diesen Mikro- und Makrobausstrukturen liegen qualitätvolle Freibereiche zur vorwiegend privaten Nutzung.

Der vorhandene Fußweg zwischen Leyendecker- und Christianstraße bleibt als öffentlicher Weg erhalten. Entlang dieser Verbindung soll ein linear ausgebildeter Spielraum entstehen, der im Leo-Amann-Park jenseits der Christianstraße fortgesetzt wird.

Bestehende Gebäude

Das bestehende Backsteingebäude an der Leyendeckerstraße soll einschließlich der angrenzenden Einfriedungsmauer erhalten bleiben und im Zusammenhang mit der Kita genutzt werden. Das sehr sanierungsbedürftige Gebäude an der Christianstraße wird überplant. Ein Erhalt kann jedoch optional im Zusammenhang mit der Planung einer Baugruppe erfolgen, falls diese zeitnah feststehen sollte.

Geschossigkeit und Nutzung

Leyendeckerstraße:	IV - V	öffentlich geförderter Wohnungsbau
Leyendeckerstraße Nord:	II + Bestand	Kindertagesstätte
Christianstraße:	III - IV	Wohnungsbau (Teileigentum)

Innenbereich Nord:	II - III	Baugruppe, Generationenwohnen
Innenbereich Mitte:	II - III	Wohnungsbau (Teileigentum)
Innenbereich Süd:	III - IV	Wohnungsbau (Teileigentum)

Baustruktur

Die Wohnbebauung ist als Geschosswohnungsbau mit vielfältiger Grundrisstypologie und intensivem Freiflächenbezug geplant. Durch die Ausrichtung ist zum großen Teil eine West- und Ostbelichtung bei durchgesteckten Wohnungen möglich. Gärten, Loggien und Dachgärten dienen als Puffer zum öffentlichen Raum und als private Grünflächen.

Durch den südlich angeordneten Gebäuderiegel wird der äußere Blockrand geschlossen. Zugleich wird das Grundstück zu der offenen, heterogen-städtischen Seite abgegrenzt und erhält eine Raumkante. Eine urbane Qualität entsteht unter anderem durch die Weite und den Blick auf die vorbeifahrenden Züge. An dieser Stelle ist eine Wohnnutzung mit hoher Aufenthaltsqualität sehr gut vorstellbar. Die zur Grundstücksgrenze abfallenden Gärten im Stadtformat können als Oasen im städtischen Gefüge ausgebildet werden.

Die in das Gebäude eingeschnittenen, tief liegenden Dachgärten sind nach innen gewandte Freibereiche für die oberen Geschosse. Durch die hervorragende Belichtungs- und Erschließungssituation kann hier eine spannende Bau- und Grundrisstruktur entstehen.

Erschließung

Die erforderlichen Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen nachgewiesen. Für die Baugruppe und die Eigentumswohnungen liegen die Ein- und Ausfahrten der gemeinsamen Tiefgarage an der Christianstraße. Eine ebenerdige Einfahrt erfordert keine Rampe. Die Zufahrt könnte problemlos über die Herbrandstraße erfolgen, wenn im südlichen Bereich der Christianstraße eine geringfügige Anpassung der Einbahnstraßenregelung erfolgt. Auf diese Weise kann eine zusätzliche Belastung für die Anwohner der Christianstraße reduziert werden. Die Tiefgarage für den geförderten Wohnungsbau wird von der Leyendeckerstraße erschlossen. Eine Zufahrtsmöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge sind von der Leyendeckerstraße in den Innenbereich des Grundstücks möglich.

5. Umweltbelange

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 beziehungsweise § 13 Absatz 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 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.

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 § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin 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.