

Erläuterungstext zur Beschlussvorlage 4247/2013

Städtebauliches Planungskonzept

**Arbeitstitel: Gewerbe- und Medienpark in Köln-Ossendorf, 6. Änderung/
Mischgebiet südlich IKEA in Köln-Ossendorf
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

1. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von 96 000 m² und befindet sich im Stadtteil Ossendorf. Es ist Teil des ehemaligen Flughafens Butzweilerhof, welcher in den letzten Jahren zu einem Gewerbe- und Wohnstandort entwickelt wurde. Größere Flächen, wie auch das Plangebiet der 6. Änderung, liegen jedoch noch brach.

Nördlich an das Plangebiet schließt sich das Möbelhaus IKEA an, östlich die Butzweilerhofallee und südwestlich die Stadtbahntrasse mit der angrenzenden Wohnbebauung "Butzweilerbogen".

2. Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Für den südlichen Teil des Plangebiets (Flugfeld) besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 6250/04 –Arbeitstitel: Gewerbe- und Medienpark Ossendorf–, der eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußgängerzone/Marktfläche" vorsieht. Für den weiteren Bereich der 6. Änderung (geplantes Mischgebiet) besteht der Bebauungsplan 6250/04 –Arbeitstitel: Gewerbe und Medienpark Ossendorf, 3. Änderung–, der ein gegliedertes Kerngebiet (MK 1 - 3) vorsieht. Wohnen ist hierbei in MK 1 ausgeschlossen und in MK 2 und 3 ab dem zweiten Obergeschoss zulässig.

3. Planungskonzept

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Mischgebietes sowie einer öffentlichen Grünfläche für das ehemalige Flugfeld.

Das Mischgebiet soll gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Absatz 4 BauNVO in Gebietsteile gegliedert werden, in denen zum einen Wohnen unzulässig, zum anderen nur Wohnen zulässig sein soll. Im östlichen und westlichen Bereich (Baufelder A und C) sollen dabei nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. Der mittlere Bereich (Baufeld B) soll ausschließlich dem Wohnen dienen.

3.1 Städtebau

Die städtebauliche Idee für das Quartier am Butzweilerhof setzt einen eigenständigen Akzent in der heterogenen Umgebung und ist zugleich eine Aufwertung für den gesamten Stadtteil mit einer guten Vernetzung zu den angrenzenden Bereichen. Das Konzept bietet mit offenen Blockstrukturen als Wohnhöfe die Voraussetzung für eine gute Besonnung und Durchlüftung der Wohngebäude und des Quartiers. Dabei wird die Bebauungsdichte durch ein breit gefächertes Angebot an privaten, halböffentlichen und öffentlichen Garten- und Grünräumen kompensiert. Von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist die deutliche räumliche Fassung mit den freistehenden Stadtvillen und den Gewerbekomplexen entlang der geschwungenen Butzweilerhofallee.

Baufeld A

Auf diesem Grundstück sollen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. Das städtebauliche Konzept sieht ein viergeschossiges Atriumhaus vor, das mit deutlichem Abstand zu der Butzweilerhofallee steht und damit einen urbanen Platz ermöglicht. Der neue Quartiersplatz am Übergang zu der Stadtbahnhaltestelle "IKEA Am Butzweilerhof" soll zu einem verbindenden Element über das neue Wohnquartier hinaus werden.

Im nördlich angrenzenden Bauareal soll die erforderliche Kindertagesstätte mit den erforderlichen Außenspielflächen eingerichtet werden. Es entsteht so eine adäquate und verträgliche Nachbarschaft zu den Baufeldern A und B.

Baufeld B

Die gewählte städtebauliche Typologie der offenen Blockstruktur als Wohnhof bietet eine gute Grundlage für qualitativ vollen Wohnungsbau bei erforderlicher Dichte.

Die Quartiersanger sind hierbei von großer Bedeutung für die Binnenqualität des neuen Wohnquartiers. Sie fördern die Identifikation mit dem neuen Wohnquartier und geben die Möglichkeit zu Austausch und Kommunikation. Entlang der Butzweilerhofallee reihen sich sechsgeschossige, freistehende Stadtvillen. Sie betonen den städtischen Kontext, ohne das neue Wohnquartier von der unmittelbaren Umgebung abzuschotten.

Im Innenbereich werden die Wohnhöfe in verschieden große Wohnhausparzellen aufgliedert. Die Haustypen können auf diese Weise sehr unterschiedlichen funktionalen Anforderungen gerecht werden.

Baustein "Bebauung entlang Butzweilerhofallee"

Die Gebäude an der Butzweilerhofallee werden sowohl von der Butzweilerhofallee wie auch vom Wohnweg im Quartiersinneren erschlossen. Die vorgesehenen Dreispänner nutzen die städtebaulich prägnante Lage am Park mit großzügigen Balkon- und Fensterflächen nach Süden.

Die Abstände zwischen den Stadtvillen betragen circa 6,5 m. Jeweils zwei Stadtvillen werden im Erdgeschoss durch eine überbaute Tiefgarageneinfahrt verbunden.

Zwischen den Bauabschnitten liegt der Zugang zu dem Wohnquartier welcher von Fußgängern, Radfahrern sowie Sonderfahrzeugen befahrbar beziehungsweise begehbar ist.

Die im Süden liegenden Vorgärten sollen im Zuge der Baumaßnahme einer festgelegten Gestaltung unterliegen.

Baustein "Wohnzeilen am Quartiersanger"

Die Mehrspannererschließung ermöglicht vielen Wohnungen die Ausrichtung mit ihren Freisitzen und Balkonen nach Ost und West und somit zum privaten Gartenhof und zum Quartiersanger. Alternativ sind auch Laubenganghäuser entlang der Quartiersanger gut vorstellbar.

Baustein "Wohnzeilen am grünen Wall" (angrenzend zu IKEA)

Angrenzend zu IKEA ist eine Zeilenstruktur vorgesehen. Die Ausrichtung der Wohnungen und Balkone nach Süden erleichtert den Nachweis mit Lärmschutzgrundrissen. Die Erschließung der Häuser erfolgt von der nördlichen Querspange aus. Der grüne Wall, der Abstand zwischen den Häusern, eine großzügige Befensterung im Bereich der Wohnküchen und Treppenhäuser vermitteln auch zu dem IKEA-Gelände einen freundlichen und wohnlichen Auftritt.

Die Abstände zwischen den Wohnzeilen werden auf das notwendige Brandüberschlagsmaß von 5 m reduziert. Dies hat neben einer höheren Dichte, zudem den Vorteil eines besseren Lärmschutzes.

Die im Süden liegenden Vorgärten sollen im Zuge der Baumaßnahme einer festgelegten Gestaltung unterliegen.

Das Baufeld B kann in fünf eigenständigen Bauabschnitten realisiert werden.

Alle Wohnungen sollen barrierefrei mit einer klassischen Erschließung als Mehrspannerhäuser erschlossen werden.

Baufeld C

Als Entree zum neuen Stadtquartier soll, analog zum Baufeld A, ein klar definiertes Atriumhaus vorgesehen werden, das für vielfältige Nutzungskonzepte geeignet ist. Ein Hochpunkt mit sieben Geschossen, im viergeschossigen Gebäudekomplex bildet einen markanten Auftakt in das neue Stadtquartier.

Als Entlastung für Anteile der Besucherstellplätze des Baufeldes B ist die Realisierung eines Parkhauses im nördlichen Bereich der Planfläche C denkbar. Diese Variante wird noch geprüft.

3.2 Erschließung

Das Quartier wird von der Butzweilerhofallee westlich und östlich der Planfläche B erschlossen. Die nördliche Querstraße soll als Einbahnstraße vorgesehen werden und von Bewohnern, Besuchern und Sonderfahrzeugen befahren werden können, wobei eine Durchfahrt durch die Quartiersanger in Sonderfällen (Feuerwehr) ebenfalls möglich ist. Die begleitenden Parkplätze an der nördlichen Querstraße sollen als Besucherstellplätze dienen. Die südliche Querstraße wird auf Fußgänger- und Radverkehr reduziert.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt, bis auf die Besucherstellplätze, in Tiefgaragen, die den Bauabschnitten angepasst sind. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgen von der Butzweilerhofallee aus. Das Tiefgaragenkonzept ermöglicht auch einen größeren Bereich ohne Unterbauung. Dies erleichtert die Entwässerung und ermöglicht auch die Anpflanzung von größeren Bäumen beispielsweise in den Quartiersangern. Fahrradstellplätze sollen in der Tiefgarage, in den Vorgärten und an den Wohnwegen eingerichtet werden.

3.3 Energiekonzept

Das Ziel, die Minimierung des Energiebedarfs, wird durch das kompakte städtebauliche Konzept in Kombination mit rationeller Energienutzung erreicht. Die einfachen und kompakten Grundformen der Häuser ermöglichen ein gutes Außenhülle/Volumen-Verhältnis. Die Gebäudeausrichtung und eine passivhaustaugliche Gebäudehülle sind Parameter für eine energiesparende aber auch kostenbewusste Konzeption.

4. Umweltbelange

Für das Verfahren zur Bebauungsplan-Änderung –Arbeitstitel: Gewerbe- und Medienpark Ossendorf, 6. Änderung/Mischgebiet südlich IKEA in Köln-Ossendorf– wird eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB sowie ein Umweltbericht erforderlich.

Im Rahmen der weiteren Klärung des Untersuchungsumfangs (Scoping) wird noch festzulegen sein, welcher gutachterliche Untersuchungsbedarf im Verfahren besteht.

Zum jetzigen Zeitpunkt stellt sich eine Erheblichkeit für den Umweltbelang Lärm dar.