

## **Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept**

### **vorhabenbezogener Bebauungsplan**

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

---

## **1. Rahmenbedingungen**

### **1.1 Planungsziel**

Die GAG Immobilien AG beabsichtigt für das etwa 1,5 ha große Gebiet zwischen der Straße des 17. Juni, der Corintostraße, der Barcelona-Allee und der Geschwister-Katz-Straße die Realisierung von Gewerbe- und Wohngebäuden. Ziel ist es, südlich des Betriebsbahnhofes Deutzer Feld, eine ansprechende gewerbliche und wohnbauliche Nutzung zu entwickeln.

### **1.2 Plangebiet**

Beim Planbereich handelt es sich insgesamt um eine Fläche von circa 15 042 m<sup>2</sup>, die im Innenbereich der Straße des 17. Juni, der Corintostraße, der Barcelona-Allee und der Geschwister-Katz-Straße liegt. Aktuell wird dieser Innenbereich im südlichen Teil hauptsächlich als sechsgeschossiges Parkhaus genutzt. Die nördlich daran anschließenden Flächen werden derzeit nicht genutzt. Sie sind bereits für die weitere bauliche Verwendung von Baulichkeiten und Vegetation frei gemacht, und es wurde bereits eine circa fünf Meter tiefe Baugrube ausgehoben. Nordöstlich des Plangebietes schließt sich ein Gebiet mit Wohnnutzung an. Südlich dieser Bebauung liegt ein Bürgerpark. Nordwestlich schließen sich Sondernutzungen für Kultur- und Bildungseinrichtungen an, die im weiteren nördlichen Verlauf auf den Betriebsbahnhof Deutzer Feld treffen. Westlich des Plangebietes schließen sich Gewerbenutzungen an, die jedoch erst teilweise realisiert sind und ebenfalls in ihrem weiteren westlichen Verlauf auf den Betriebsbahnhof Deutzer Feld treffen. Südlich des Plangebietes befindet sich das oben schon erwähnte Parkhaus, an das sich die bestehenden Gebäude des Polizeipräsidiums anschließen.

Die straßenverkehrliche Erschließung ist über die Corintostraße und die Barcelona-Allee vorgesehen. Eine Fußwegeverbindung entlang der Barcelona-Allee ist durch den ausgebauten Gehweg bereits vorhanden. Dieses Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ist im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten.

### **1.3 Planungsrecht**

#### **Bebauungsplan**

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan 69450/08 –Arbeitstitel: Ehemaliges CFK-Gelände in Köln-Kalk– aus dem Jahr 2003 setzt ein Kerngebiet (MK, § 7 Baunutzungsverordnung [BauNVO]) mit einer maximalen Wandhöhe von 58 bis 64 m über NN, einer bebaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 fest. Des Weiteren sind umliegend entlang der Erschließungsstraßen Baumpflanzungen und entlang der Barcelona-Allee ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, das bereits durch den ausgebauten Gehweg umgesetzt wurde. Damit die beabsichtigte Nutzung aus Gewerbe- und Wohnbebauung umgesetzt werden kann, ist eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

Im Bebauungsplanverfahren wird, um die beabsichtigte Wohnbebauung im östlichen Grundstücksteil realisieren zu können, das gesamte bestehende Kerngebiet (MK) in eine gemischte Nut-

zung geändert. Ziel des gesamten Bebauungsplanverfahrens ist es, einen Anteil Wohnnutzung von mehr als 50 % auf den Grundstücken zu ermöglichen.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach den Maßgaben des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die wesentlichen Umweltbelange sollen, insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Schallsituation, abgearbeitet werden.

#### **1.4 Altlasten, Bodendenkmäler, Immissionen**

Es sind keine Altlasten auf den Grundstücken vorhanden. Die Fläche wurde nach Aufgabe der Nutzung durch die Chemische Fabrik Kalk unter gutachterlicher Begleitung saniert.

Es wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmimmissionen durchgeführt. Nach Abschluss des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens wird diese auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes überarbeitet und die erforderlichen Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf getroffen.

## **2. Planungsprogramm**

### **2.1 Art der Nutzung**

Im östlichen Plangebiet sollen als Geschosswohnungsbau circa 190 Wohneinheiten mit circa 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Mittel errichtet werden. Die Gesamtwohnfläche soll circa 12 250 m<sup>2</sup> betragen.

Für die Geschosswohnungsbauten ist ein sozialverträglicher Wohnungsmix wie folgt geplant:

- circa 60 % frei finanziierter Mietwohnungsbau,
- circa 40 % öffentlich geförderter Wohnungsbau.

Im westlichen Plangebiet sollen als Geschossbau Gewerbeflächen von circa 11 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche für die neue GAG-Zentrale und für Fremdmieten errichtet werden.

### **2.2 Maß der Nutzung/Ausnutzung**

Die Ausnutzung der Grundstücke soll für den Geschosswohnungsbau sowie für den Geschossgewerbebau bei einer GRZ von 0,4 (zuzüglich Überschreitung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unter Anwendung von § 19 Absatz 4 und § 21a Absatz 3 BauNVO) liegen. Für den Geschosswohnungsbau ist eine maximale GFZ von 1,6 sowie für den Geschossgewerbebau eine GFZ von 2,4 möglich.

Zur räumlichen Gliederung soll sich der Gewerbebau an der westlichen Seite des Planareals entlang der Straße des 17. Juni orientieren.

### **2.3 Geschossigkeit**

Für den Geschosswohnungsbau soll eine fünfgeschossige, gegliederte Bauweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss vorgesehen werden.

Für die neue GAG-Zentrale und weitere Büro- und Dienstleistungsnutzungen soll eine fünfgeschossige geschlossene Bauweise ohne Staffelgeschoss und im Eckbereich gegenüber der Bebauung "KölnCubus" eine Sieben-Geschossigkeit geplant werden.

Als Dachformen sind Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 15° vorgesehen.

## **2.4 Erschließung/öffentliche Parkplätze/Stellplätze**

Eine ausreichende äußere Erschließung über die Corintostraße und die Barcelona-Allee ist vorhanden.

Die bereits realisierte Fußwegeverbindung auf dem Grundstück entlang der Barcelona-Allee wird berücksichtigt.

Die Stellplätze werden in Tiefgaragen sowie oberirdisch im Gewerbeteil und gegebenenfalls vor den Wohngebäuden an der Corintostraße nachgewiesen; auf ein qualitätsvolles Wohnumfeld wird geachtet.

Für Wohngebäude wird ein Stellplatz je Wohneinheit und für die Gewerbeflächen ein Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche vorgesehen. Eine mögliche Stellplatzreduzierung aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird geprüft.

## **2.5 Technische Infrastruktur**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen Kanal/Strom/Wasser/Gas und/oder Fernwärme werden in den Erschließungsstraßen und -wegen platziert.

## **2.6 Nutzungsgliederung/Städtebau**

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, den Geschosswohnungsbau im östlichen Bereich gegenüber dem Bürgerpark zu entwickeln.

Der westliche Planbereich, an den sich direkt die Struktur mit Gewerbenutzung anschließt, soll für den Bau der neuen GAG-Zentrale vorgesehen werden.

Es wird eine zusammenhängende Grüngestaltung zwischen beiden Bebauungs- und Nutzungsarten angestrebt.

## **2.7 Freiraum- und umweltplanerische Aspekte**

Die Freiflächen im Planbereich werden strukturell mitgeplant und den jeweiligen Nutzungen zugeordnet.

Die betroffenen Umweltbelange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft.