

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	22.01.2015
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	03.03.2015
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	09.03.2015

### **Erschließung der geplanten Wohnbebauung Bebauungsplan 62459/03 –Arbeitstitel: Vitalisstraße in Köln-Müngersdorf, 2. Änderung–**

#### Planungsanlass

Vor dem Hintergrund, dass seit Rechtskraft des Bebauungsplanes 62459/03 –Arbeitstitel: Vitalisstraße in Köln-Müngersdorf– im Jahr 1995 Gewerbeflächen im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes keiner zukunftsträchtigen Nutzung zugeführt werden konnten, soll die ursprüngliche städtebauliche Zielstellung, die dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde lag und bisher in diesem Teilbereich nicht umgesetzt werden konnte, modifiziert werden. Im Änderungsgebiet soll zukünftig neben der gewerblichen Nutzung Wohnen ermöglicht werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 12.12.2013 den Beschluss zur Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Vitalisstraße in Köln-Müngersdorf" gefasst. Mit der Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Maßgabe beschlossen, das "Allgemeine Wohngebiet" nicht wie ursprünglich vorgesehen von der Vitalisstraße zu erschließen, sondern über die Josef-Lammerting-Allee und die Planstraße 2.

Dieser Beschlussfassung folgend wurden die Erschließung der geplanten Wohnbebauung über zwei vorhandene Zufahrten an der Vitalisstraße (Variante A) und die alternative Erschließung über die Josef-Lammerting-Allee und Planstraße 2 (Variante B) unter städtebaulichen und stadtplanerischen Gesichtspunkten sowie unter Berücksichtigung verkehrsplanerischer und immissionsschutzbezogener Belange geprüft.

#### Ausgangssituation – Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 62459/03

Für das Gewerbegebiet GE 1, das zukünftig zu Wohnzwecken genutzt werden soll, setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger fest, das bis zur Josef-Lammerting-Allee reicht. Intention des Bebauungsplangebers war, die Erschließung der gewerblich zu nutzenden Grundstücke im Blockinnenbereich zwischen Vitalisstraße und Josef-Lammerting-Allee über die Josef-Lammerting-Allee und das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Planstraße 2) zu ermöglichen und somit die Vitalisstraße als Quartiersstraße von zusätzlichen gewerblichen Verkehren zu entlasten. Im Bereich des geplanten Wohnbebauung wurde bisher die Erschließungsmöglichkeit über die Josef-Lammerting-Allee und Planstraße 2 (GFL) nicht genutzt, da die Erschließung der gewerblich genutzten Grundstücke bis heute über die beiden Zufahrtmöglichkeiten von der Vitalisstraße erfolgt.

### Variante A: Erschließung über die Vitalisstraße

Planungsziel: Erschließung der geplanten Wohnbebauung über zwei vorhandene Zufahrten an der Vitalisstraße. Innerhalb dieser beiden Zufahrtbereiche befinden sich die Tiefgaragenzufahrten für die geplante Wohnbebauung. Erschließung des Gewerbegebietes über die Stolberger Straße und des Mischgebietes über die Josef-Lammerting-Allee.

#### Charakterisierung der Vitalisstraße – städtebauliche Gesichtspunkte

Der Vitalisstraße kommt seit der Entlastung vom Durchgangsverkehr zwischen Müngersdorf und Ehrenfeld die Funktion einer Quartiersstraße zu. Die Vitalisstraße wird durch eine geschlossene zweigeschossige Bebauung eingefasst - es handelt sich um städtische und genossenschaftliche Arbeiterwohnungsbauten aus der Zeit zwischen 1900 und 1925. Aufgrund der städtebaulichen und siedlungsgeschichtlichen Bedeutung unterliegt ein großer Teil der Bebauung der Vitalisstraße der Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) aus dem Jahr 1988. Die Vitalisstraße weist eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung auf.

Die Straßenraumbreite der Vitalisstraße beträgt 14,40 bis 15,40 m und ist in Gehwegflächen (zweiseitig), teilweise durch Baumscheiben gegliederte Parkstreifen (zweiseitig) und eine zweistreifige Fahrbahn aufgeteilt. Es besteht als Maßnahme zur Verkehrsberuhigung eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h.

#### Verkehrliche Veränderungen

Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt auf der Vitalisstraße zurzeit 2 950 Kfz. Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entspricht die Vitalisstraße dem Straßentyp einer Quartiersstraße mit einer stündlichen Verkehrsstärke nach RASt 06 von 400 bis 1 000 Kfz. Basierend auf einer im April 2014 durchgeführten Verkehrszählung wurde für die Vitalisstraße eine Verkehrsstärke von 340 Kfz/h berechnet. Die derzeitige Verkehrsbelastung der Vitalisstraße liegt demnach im unteren Bereich.

Der prognostizierte Zusatzverkehr von 349 Kfz-Fahrten/Tag der geplanten Wohnbebauung könnte von der Vitalisstraße verkehrsverträglich aufgenommen werden. Zudem ist an dem Knotenpunkt Vitalisstraße/Stolberger Straße kein Qualitätsverlust zu erwarten, die Qualitätsstufe B bliebe erhalten.

### Variante B: Erschließung über die Josef-Lammerting-Allee

Planungsziel: Erschließung der geplanten Wohnbebauung über eine Tiefgaragenzufahrt von der Planstraße 2 (GFL)/Josef-Lammerting-Allee zur Entlastung der Vitalisstraße vom planbedingten Mehrverkehr. Erschließung des Gewerbegebietes über die Stolberger Straße und des Mischgebietes über die Josef-Lammerting-Allee.

#### Charakterisierung der Josef-Lammerting-Allee – städtebauliche Gesichtspunkte

Die Josef-Lammerting-Allee wurde als Entlastungsstraße für die Vitalisstraße für den Durchgangsverkehr zwischen Müngersdorf und Ehrenfeld (einschließlich des Schwerlastverkehrs) errichtet. Die nahräumige Verbindungsfunktion der Josef-Lammerting-Allee kommt zudem in der Aufnahme des Linienbusverkehrs zum Ausdruck. Darüber hinaus dient die Josef-Lammerting-Allee im Wesentlichen der unmittelbaren Erschließung der angrenzenden bebauten ausschließlich gewerblich genutzten Grundstücke. Die Josef-Lammerting-Allee kann als Gewerbestraße charakterisiert werden.

Die Straßenraumbreite der Josef-Lammerting-Allee beträgt circa 15,40 m. Der Straßenquerschnitt ist unterteilt in eine dreistreifige Fahrbahnfläche sowie Gehweg und Radfahrstreifen/Radweg (jeweils zweiseitig), ohne Straßenbaumpflanzungen. Es besteht eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Im Bereich der Kreuzungen der Josef-Lammerting-Allee mit der Stolberger Straße und der Widdersdorfer Straße bestehen jeweils Toranlagen mit dem Hinweis "Privatstraße Josef-Lammerting-Allee. Aus Sicherheitsgründen außerhalb des Busverkehrs von 23.00 bis 5.00 Uhr gesperrt. Zufahrt über Eupener Straße 161."

Die Planstraße 2 entspricht einer kleinräumigen Erschließungsstraße wie beispielsweise einer Wohnstraße - mit ausschließlicher Erschließungsfunktion. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Planstraße 2 als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger mit einer Querschnittstiefe von 10,0 m festgesetzt. Das GFL überlagert die nicht überbaubaren Flächen des mit GE 2 festgesetzten Gewerbegebietes. Über die Planstraße 2 werden das zum Technologiepark zählende siebengeschossige offene Parkhaus mit 420 Stellplätzen und die oberirdischen Stellplatzflächen der Büro- und Dienstleistungsgebäude erreicht.

### Verkehrliche Veränderungen

Durch die geplante Neubebauung käme es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt derzeit auf der Stolberger Straße 5 920 Kfz, auf der Josef-Lammerting-Allee 3 180 Kfz und auf der Planstraße 2 934 Kfz. Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) können die Stolberger Straße und die Josef-Lammerting-Allee der Straßenkategorie Gewerbestraße zugeordnet werden mit einer stündlichen Aufnahmekapazität nach RASt 06 von 400 bis 1 800 Kfz. Die Planstraße 2 stellt eine kleinräumige Erschließungsstraße mit einer stündlichen Verkehrsstärke von unter 400 Kfz dar.

Der prognostizierte Zusatzverkehr von 349 Kfz-Fahrten/Tag der geplanten Wohnbebauung könnte von der Planstraße 2 (GFL), Josef-Lammerting-Allee und Stolberger Straße verkehrsverträglich aufgenommen werden. Die stündliche Verkehrsstärke würde sich durch die planbedingten Zusatzverkehre insgesamt auf 650 Kfz auf der Stolberger Straße und 360 Kfz auf der Josef-Lammerting-Allee erhöhen. Die derzeitige Verkehrsbelastung beider Straßen liegt demnach im unteren Bereich.

Aus der Untersuchung der Knotenpunkte nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) geht hervor, dass an den Knotenpunkten Stolberger Straße/Josef-Lammerting-Allee und Josef-Lammerting-Allee/Planstraße 2 kein Qualitätsverlust zu erwarten wäre, die Qualitätsstufen B beziehungsweise A blieben nach Umsetzung der Planung erhalten.

### Prüfung der gesicherten Erschließung der geplanten Wohnbebauung

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in Gebieten mit qualifizierten Bebauungsplänen setzt die gesicherte Erschließung voraus (§ 30 Absatz 1 BauGB). Die gesicherte Erschließung ist eine eigenständige Zulässigkeitsvoraussetzung, die zu den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen kumulativ hinzutritt. Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung mit etwa 90 Wohneinheiten würde über eine im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger festgesetzte Fläche (Planstraße 2) erfolgen, die bis zur Josef-Lammerting-Allee reicht. Die Festsetzung von GFL-Rechten bedarf der dinglichen Umsetzung — zur Sicherung der Erschließung wäre die Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis erforderlich. Für die wegebeziehungsweise straßenmäßige Erschließung ist allgemein erforderlich, dass das Baugrundstück für die Errichtung der Wohngebäude einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße hat, die eine Zufahrt von Kraftfahrzeugen einschließlich öffentlicher Versorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr, Feuerwehr, Krankenwagen) erlaubt. Bei der Josef-Lammerting-Allee handelt es sich um eine Privatstraße mit Nutzungseinschränkungen durch Toranlagen und einer täglichen Schließzeit zwischen 23.00 und 5.00 Uhr.

Zum Nachweis einer gesicherten Erschließung für die Errichtung der geplanten Wohngebäude ist die Widmung der Josef-Lammerting-Allee gemäß § 6 Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW (StrWG NRW) erforderlich; das heißt eine Allgemeinverfügung durch die Stadt Köln, dass diese die Eigenschaft einer öffentlichen Straße erhält. Die für die Widmung der Josef-Lammerting-Allee erforderliche Zustimmung des Eigentümers wurde mit Schreiben vom 30.06.2014 aufgrund von entgegenstehenden privatrechtlichen Bindungen aus Mietverträgen nicht gegeben.

### Empfehlung der Verwaltung für das weitere Verfahren

Das stadtplanerische Ziel ist die Einbindung des neuen Wohnquartiers in den städtebaulichen Zusammenhang. Anknüpfungsmöglichkeiten bestehen in erster Linie an die städtebaulichen Qualitäten der Wohnbebauung an der Vitalisstraße (Wohnseite). Dies schließt die Erschließung über die Vitalisstraße ein, wenn wie vorliegend die Kapazitäten zur Aufnahme des Mehrverkehrs nicht entgegenstehen. Es gilt die städtebaulichen Qualitäten der Vitalisstraße zu bewahren, den Strukturwandel zu stärken und neue Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Die Vitalisstraße stellt das städtebauliche Rückgrat für eine weitere gemeinsame Entwicklung dar und wirkt adressbildend für die zukünftige Wohnbebauung im Bereich des rückwärtigen Hinterlandes. Die erschließungsmäßige Ausrichtung der geplanten Bebauung zur Vitalisstraße, das heißt die Ausrichtung zur Wohnseite anstelle einer Ausrichtung zur Gewerbestraße, ermöglicht eine gute geographisch-räumliche Orientierung.

Die Gewerbestraße Josef-Lammerting-Allee und die Planstraße 2 präsentieren sich als Infrastruktureinrichtungen, die ausschließlich ihrer Erschließungsfunktion für gewerbliche Nutzungen gerecht werden. Das heterogene Erscheinungsbild der flankierenden Bebauung - die Rückseiten von produzierenden Gewerbebetrieben, das Nebeneinander von Bürogebäuden, Parkhaus und einer als Stellplatz genutzten Brachfläche ist der allgegenwärtige Ausdruck von eigenen, um nicht zu sagen geringen städtebaulichen Qualitäten und Lebendigkeit. Es ist davon auszugehen, dass die Grundstücke östlich und westlich der Josef-Lammerting-Allee langfristig einer gewerblichen Nutzung vorbehalten sein werden. Der Gebietscharakter ist wohnfremd. Beim geplanten Wohnbauvorhaben mit etwa 90 Wohnungen handelt sich eben nicht um den traditionellen werksbezogenen Wohnungsbau. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Konflikten aus den bestehenden und zukünftigen Nutzungsansprüchen sollen die wohn- und gewerbebezogenen Verkehre getrennt werden. Das geplante Wohnquartier (WA) soll daher über die Vitalisstraße erschlossen werden.

## **2 Anlagen**