

Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept

Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Swinestraße in Köln-Chorweiler Nord

1. Rahmenbedingungen, Anlass des Verfahrens

Die Stadt Köln gehört zu einer der Wachstumsregionen in Nordrhein-Westfalen. Um der ansässigen und der neu hinzukommenden Bevölkerung attraktive Wohnangebote zu unterbreiten, ist die Schaffung von Wohnraum ein wesentliches und, in Anbetracht der aktuellen Situation, dringliches Ziel der Stadtentwicklung.

Das Plangebiet ist eine zum Kölner Stadtteil Chorweiler gehörende landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, die im Flächennutzungsplan (FNP) als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus" festgesetzt ist. Darüber hinaus befindet es sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 62549.03.002.00 der Stadt Köln, der diese Fläche ebenso als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus" festsetzte.

Diese Nutzung wird mittlerweile nicht mehr weiterverfolgt. Bereits der südlich angrenzende Teilbereich der festgesetzten Fläche wurde als Schulgrundstück für eine Waldorfschule umgenutzt.

Die GAG Immobilien AG mit Sitz in Köln, Josef-Lammerting-Allee 20 - 22, hat die Grundstücke im Plangebiet vollständig erworben und beabsichtigt, hier eine Wohnbebauung zu entwickeln.

Mit Datum vom 11.02.2016 hat die GAG Immobilien AG die Einleitung und Durchführung des Verfahrens eines Vorhabens- und Erschließungsplanes (VEP) bei der Stadt Köln beantragt.

1.1 Umgebung des Plangebietes

Chorweiler Nord erstreckt sich als Fortführung von Chorweiler-Mitte entlang einer zentralen Promenade mit S-Bahn-Haltepunkt, westlich flankiert durch Mercatorstraße und Elballee und östlich durch einen als Naherholungsgebiet genutzten regionalen Grünzug.

Das Plangebiet befindet sich als letzte große Entwicklungsfläche am östlichen Ortsrand von Chorweiler Nord.

Die Fläche wird im Westen durch die Haupteerschließungsstraße Weichselring und im Norden durch die Stichstraße Swinestraße gefasst. Nördlich in Verlängerung der Stichstraße sowie östlich und südlich um das Grundstück verlaufen Fußwege, die eine wichtige Verbindung des gesamten Stadtteiles in die angrenzende Freiraumstruktur darstellen.

Nördlich des Plangebietes an der Swinestraße besteht, im Übergang zu den im Norden anschließenden kleinteiligen Einfamilienhausstrukturen, eine zweigeschossige Reihenhausbebauung.

Dem Plangebiet westlich gegenüberliegend, am Weichselring, der sich in diesem Bereich als Allee darstellt, befindet sich ein im Zusammenhang mit der dahinterliegenden fünf- bis sechsgeschossigen Großsiedlungsstruktur der 1970er Jahre errichtetes dreigeschossiges Parkhaus.

Südlich grenzt das Grundstück der Waldorfschule, hier schließen unter anderem ein Jugendzentrum, Sporthallen sowie eine Gemeinschaftsgrundschul, an.

Östlich liegen, als Bestandteil des regionalen Grünzuges, öffentliche Grünflächen sowie eine Kleingartenanlage mit zugehöriger Stellplatzanlage.

Die Nahversorgungsangebote in der Umgebung konzentrieren sich, 100 m bis 300 m Luftlinie entfernt, auf die Weserpromenade im Zentrum und die Mercatorstraße am westlichen Rand von Chorweiler Nord.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet ist unbebaut und wird überwiegend als Wiesenfläche genutzt. Das Gelände ist uneben und fällt in Richtung Osten um circa 2,70 m ab. Auf dem Wettbewerbsgrundstück, im vorderen Bereich der Grundstücksfläche am Weichselring, ist in geringem Umfang Baumbestand vorhanden. Das Grundstück ist sowohl direkt vom westlich angrenzenden Weichselring als auch von der Stichstraße Swinestraße erschlossen. Die nächste Haltestelle der S-Bahn "Chorweiler Nord" liegt in zentraler Lage etwa 250 m vom Plangebiet entfernt und ist über einen Fußweg und eine Unterführung unter dem Weichselring zu erreichen. Die Mitte Chorweilers mit allen notwendigen nahversorgungsrelevanten und öffentlichen Einrichtungen ist von hier aus eine Haltestelle entfernt oder über die zentrale Promenade fußläufig gut erreichbar.

2. Plangeltungsbereich

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen aus den Flurstücken Nummern 221, 224, 242, 243, 246, 247, 318, 466, 467 und 1698 der Gemarkung Worringen, Flur 150, Stadtteil Chorweiler, Stadt Köln.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt circa 2,2 ha, die Fläche des Baugrundstückes circa 1,7 ha.

3. Flächennutzungsplan (FNP)

Die im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen sind im FNP als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus", Teilbereiche im Norden entlang der Swinestraße als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche wird mittlerweile nicht mehr weiterverfolgt. Auf Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes "Landeswettbewerb 2015 'Neues Wohnen Chorweiler Nord'" vom 27.11.2015, und dem erhöhten Bedarf an neuem Wohnraum im Großraum Köln wird parallel zum Bebauungsplanverfahren der FNP geändert (§ 8 Absatz 3 Baugesetzbuch ([BauGB])).

4. Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan 62549.03.002.00 der Stadt Köln, der diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus" festsetzt.

5. Wettbewerbsverfahren

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV), die GAG Immobilien AG (die Vorhabenträgerin) und die Stadt Köln lobten in Kooperation mit der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen den Landeswettbewerb 2015 "Neues Wohnen in Chorweiler Nord" aus. Der Wettbewerb war als nicht offener Realisierungswettbewerb mit vorgeschalteten Auswahlverfahren nach RPW 2013 für 33 teilnehmende Stadtplanungs- und Architekturbüros ausgeschrieben.

Am 27.11. 2015 fand unter Vorsitz von Prof. Ludwig Wappner die Sitzung des Preisgerichts statt.

Dabei wurden die 24 anonym eingereichten städtebaulichen Arbeiten und beispielhaften Lösungen für den Wohnungsbau objektiv diskutiert, bewertet und anschließend prämiert.

Das Preisgericht empfiehlt einstimmig, die in der schriftlichen Bewertung formulierten Kritikpunkte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Weiterhin gibt das Preisgericht dem Bauherrn einstimmig die Empfehlungen, den 1. Preis, die Arbeit des Büros QUERFELD EINS Landschaft | Städtebau | Architektur, als Grundlage für die Realisierung des Projektes zu nehmen und die Entwurfsverfasser, wie in der Auslobung beschrieben, mit der Realisierung des Projektes zu beauftragen.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1 Städtebauliches Konzept

Zielstellung des Entwurfskonzeptes ist die Ausbildung eines deutlich gefassten Quartiers mit einem eigenständigen räumlichen Charakter und einer identitätsstiftenden Ausstrahlung für den gesamten Stadtteil und darüber hinaus.

Die Integration in die bestehende städtebauliche Struktur Chorweilers durch eine stadträumliche Weiterentwicklung der vorhandenen Raumstruktur über die Hierarchisierung und Gliederung der Außenräume ist erklärtes Ziel der städtebaulichen Setzung.

Die besondere Geometrie des Grundstückes wird durch räumliche Kanten nach Außen gefasst.

Zum Weichselring und zur Swinestraße werden klare Raumkanten ausgebildet. Gegenüber einer räumlichen Aufweitung im Westen (zurückspringendes Parkhaus) wird mit einem Hochpunkt der Quartierseingang markiert. Dort gelangt man, in Anbindung an die Weserpromenade in das Innere des Quartiers.

Die beiden Wohnhöfe werden hier durch den von Ost nach West verlaufenden Raum, den "Wohnanger" durchbrochen. Dieser sich aufweitende öffentliche Raum verbindet als "Shared Space" Aufenthaltsbereiche unterschiedlicher Qualitäten, nimmt erschließende Funktionen wahr und dient der Identitätsbildung für das Gesamtquartier. Die drei den Quartiersanger im Süden begrenzenden Gebäuderiegel bilden die neue bauliche Kante zu den im Grünraum stehenden Solitären wie der Waldorfschule.

Die insgesamt fünf, um die Wohnhöfe und den Wohnanger gruppierten, Mehrfamilienwohnhäuser sind durchgehend mit vier Vollgeschossen und jeweils einem Staffelgeschoss, welches in Richtung der Höfe beziehungsweise in den drei südlichen Wohnzeilen Richtung Süden zurückspringt, geplant. Am westlichen Eingangsbereich des Wohnquartiers ist eine sechsgeschossige Akzentuierung der Bebauung vorgesehen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt werden. Es kann neben der Wohnbebauung auch ein Quartierstreiffpunkt zugelassen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die vorgesehen Bauformen ermöglichen. Hierbei ist es das Ziel, die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Höchstwerte in Bezug auf das Plangebiet nicht zu überschreiten.

Insgesamt sind circa 250 Wohnungen in fünf Baukörpern vorgesehen.

Die vorgesehenen Wohneinheiten sollen zu 60 % öffentlich gefördert und zu 40 % freifinanziert realisiert werden. Aufgrund des akuten Bedarfs an Flüchtlingswohnraum und deren erfolgreiche

Integration in ein gesundes Sozialgefüge sind 20 % der geförderten Wohneinheiten für Flüchtlinge vorgesehen.

Im Erdgeschoss der südöstlichen Wohnzeile sind zwei ambulant betreute Gruppenwohnung für sechs beziehungsweise acht pflegebedürftige oder behinderte Menschen mit separat nutzbarem Freibereich geplant.

Ein öffentlicher Spielplatz wird außerhalb des Plangebietes ertüchtigt.

6.3 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept für den motorisierten Individualverkehr sieht eine Hauptzufahrt von der Swinestraße vor. Die Berechnung der baurechtlich notwendigen Stellplätze erfolgt unter Berücksichtigung eines Abminderungsfaktors, der Lage und Besonderheiten des Grundstückes berücksichtigt und im weiteren Verfahren noch abzustimmen ist. Ein Teil der Stellplätze wird in einer Tiefgarage unter den nördlichen Wohnhöfen geplant, ein Teil wird oberirdisch nachgewiesen. So kann man als Anlieger nördlich über die Swinestraße in das Quartier hineinfahren und erreicht unmittelbar die Tiefgaragenzufahrten sowie die verschiedenen, den Wohngebäuden zugeordneten oberirdischen Parkierungsbereiche innerhalb des Quartiers. Die Swinestraße und der Wohnanger werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet.

Fußläufig und mit dem Fahrrad ist das Quartier über den Anger und die Verzahnungen nach Norden und Süden durchlässig und an das übergeordnete Netz angebunden. Die baurechtlich notwendigen Fahrradstellplätze werden wohnungsnah, im Bereich der Zugänge beziehungsweise im Untergeschoss nachgewiesen.

Die nächstgelegene Haltestelle im Stadtbahnliniennetz der Stadt Köln ist die Haltestelle "Chorweiler Nord" an der Weserpromenade. Sie liegt in circa 250 m Fußwegentfernung vom Plangebiet entfernt. Neben der S-Bahn verkehrt am Weichselring, mit Haltestelle direkt am Quartierseingang im Westen, die Stadtbuslinie 126.

Die Auswirkungen der Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen und Verkehrsknotenpunkte durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) sind im weiteren Verfahren zu untersuchen.

6.4 Freiraumkonzept

Das entwurfsbestimmende Element ist hier der zentrale Wohnanger, dieser von Ost nach West verlaufende Raum verbindet als "Shared Space" das Zentrum Chorweiler Nord, die Weserpromenade mit dem angrenzenden regionalen Grünzug. Darüber hinaus ist er sozialer Treffpunkt, Kommunikationsraum und identitätsstiftendes Element innerhalb des Quartiers.

Am breitesten Bereich lagert sich der Quartierstreffpunkt an und bespielt einen besonders gestalteten Außenraum. Nördlich an den Anger anschließend bilden zwei sich nach Süden öffnende Wohnblöcke Höfe aus. Diese zum Anger hin leicht erhöhten Bereiche schaffen Raum für die Mietergärten, Kleinkindspielbereiche und gemeinschaftlich genutzte Gartenparzellen. Dort ist eine besondere Form der Gemeinschaft, Kommunikation und des ökologischen Austausches möglich.

Die östlich des Quartiers frei bleibende Fläche funktioniert als landschaftlicher Endpunkt des Quartiers und Übergangsbereich zu den sich anschließenden Grünräumen. Auf dieser Fläche ist eine Streuobstwiese mit alten mitteleuropäischen Obstbaumsorten angedacht.

Die angrenzenden Straßenräume werden durch Baumpflanzungen gestalterisch akzentuiert.

Spielplätze werden für alle Altersgruppen in die privaten, halböffentlichen und öffentliche Freiflächen integriert.

6.5 Technische Infrastruktur

Die Umgebung des Plangebietes ist bebaut und erschlossen. Ein Entwässerungskonzept wird gegebenenfalls im weiteren Verfahren erarbeitet und mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt.

7. Umweltprüfung

Die Belange der Umwelt werden geprüft und im weiteren Verfahren in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.