

Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept Vorhabenbezogener Bebauungsplan Arbeitstitel: Alsdorfer Straße in Köln- Ehrenfeld

Überarbeitet: Dezember 2014

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Flächen des ehemaligen Schrottplatzes, nördlich der Alsdorfer Straße in Köln- Ehrenfeld, sollten bereits mit einem Einleitungsbeschluss aus dem Jahr 2003 zu einem Wohnstandort mit circa 105 Wohneinheiten sowie einer Kindertagesstätte entwickelt werden. Nach der im Jahr 2006 durchgeführten Offenlage ruhte das Verfahren. Im Jahr 2012 wurde dann der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom Vorhabenträger zurückgezogen. Der Einleitungsbeschluss wurde demzufolge am 13.06.2013 aufgehoben.

Da innerhalb der Stadt Köln weiterhin ein hoher Bedarf an neuem Wohnraum besteht, wird an der Absicht, die Fläche nördlich der Alsdorfer Straße für eine Wohnnutzung zu entwickeln, weiterhin festgehalten. Dieser Wunsch kam auch bei den Beratungen in den zuständigen Ausschüssen des Rates zur Aufhebung des Einleitungsbeschlusses zum Ausdruck. Auch im Zuge der Rahmenplanplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld (Ratsbeschluss Juli 2004) wurden Empfehlungen unterbreitet, auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen unmittelbar nördlich der Alsdorfer Straße (ehemaliger Schrotthandel) eine Erweiterung des Wohngebietes sowie eine Baulückenschließung an der Alsdorfer Straße vorzusehen.

Am 16.10.2013 hat die KD Stadtсанierungsgesellschaft Ehrenfeld mbH & Co. KG (Vorhabenträgerin) einen Antrag auf die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt, dass jetzt im Dezember 2014 nochmals überarbeitet wurde. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt im Bereich nördlich der Alsdorfer Straße eine Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungen und Stadt-/ Reihenhäusern mit insgesamt ca. 81 Wohneinheiten zu realisieren.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63459/04 für die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet festsetzt, ist die Änderung bzw. Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnquartiers zu schaffen, ohne dass die umliegenden Gewerbebetriebe dadurch negativ beeinträchtigt werden.

Im Vergleich zum 2013 eingestellten Verfahren wird die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im östlichen Teilbereich reduziert. Um im Plangebiet eine Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern, ist voraussichtlich eine Anpassung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 63459/02 (Umwandlung GI in GE) sowie eine Änderung des Bebauungsplanes 63459/04 (Einschränkung auf emissionsarme Betriebsarten) erforderlich. Die bestehende gewerbliche Nutzung der Umgebung wird nicht beeinträchtigt, da die rechtskräftigen Bebauungspläne derzeit das Planungsrecht weit über den tatsächlichen Bestand hinaus sichern. Diese beiden Änderungsverfahren wurden bereits parallel zur damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich Alsdorfer Straße“ betrieben und haben im Jahr 2006 offen gelegen. Da danach das VEP-Verfahren „Nördlich Alsdorfer

Straße“ geruht hat, wurde auch die Änderung der Bebauungspläne 63459/02 und 63459/04 nicht weiter verfolgt. Die Änderungsverfahren sollen nun wieder aufgenommen werden und zeitgleich mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführt werden. Es wird eine erneute Offenlage erfolgen.

2. Verfahren

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung einer bebauten innerstädtischen Fläche, d. h. um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bei einer Plangebietsgröße von circa 10.000 qm weniger als 20.000 qm betragen und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dabei werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Planungskonzept wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten.

Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Alsdorfer Straße in Köln-Ehrenfeld“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Grenze der beiden Stadtteile Ehrenfeld und Braunsfeld im Westen von Köln. Das Plangebiet umfasst die brachliegenden Flächen eines ehemaligen Schrotthandels nördlich der Alsdorfer Straße. Im Süden wird das Plangebiet abgegrenzt durch die Alsdorfer Straße selbst sowie die bestehende Bebauung der Alsdorfer Straße, im Westen durch die Grundstücksgrenzen und die Grenzbebauung eines bestehenden Betriebes. Im Norden und im Osten verläuft die Grundstücksgrenze in Form eines Viertelkreises; die angrenzende Nutzung der ehemaligen Gleisanlagen ist gekennzeichnet durch Brache mit Vegetation bzw. offene Logistik- und Parkplatzflächen, wie z. B. den REWE-Vertriebshof.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha. Eine genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wurde ehemals gewerblich als Schrotthandel genutzt, liegt aber bereits länger brach. Im Süden des Plangebietes wurde die Wendeanlage der Alsdorfer Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. An der Wendeanlage der Alsdorfer Straße befindet sich ein Garagenhof mit circa 20 Garagen. Auf dem Grundstück liegen im westlichen und nördlichen Bereich einige brachliegende Gebäude der ehemaligen Nutzung. Das Plangebiet ist abgesehen von den versiegelten Bereichen der Gebäude und deren Zufahrten durch eine sukzessive Vegetationsentwicklung geprägt.

3.3 Erschließung

Der Standort ist über die Alsdorfer Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über den Maarweg und Aachener Straße besteht eine schnelle Anbindung an die Autobahnen BAB 1 und 4.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Stolberger Straße/Maarweg“ der Buslinie 140 an das Busnetz angeschlossen. Die Bahnhaltstelle „Maarweg“ der Stadtbahn Nr. 1 befindet sich an der Aachener Straße in einer Entfernung von circa 1.000 m zum Plangebiet.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist über die privaten Straßen mit zwei Anbindungen an die Alsdorfer Straße geplant.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln der Bezirksregierung Köln ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der beabsichtigten 184. Änderung des Flächennutzungsplanes. Nachdem der vorherige Beschluss zur Einleitung des VEP „Nördlich Alsdorfer Straße“ im Juni 2013 aufgehoben wurde, wurde in der Verwaltungsvorlage 1956/2013 zur Einleitung der 184. FNP-Änderung die Fläche weiterhin als GE-Fläche dargestellt. Der Rahmenplanungsbeirat (17.09.2013) sowie die Bezirksvertretung Ehrenfeld (30.09.2013) haben in Ihren jeweiligen Sitzungen bei der Beratung der 184. FNP-Änderung empfohlen, die Fläche nördlich der Alsdorfer Straße in 'Wohnbaufläche' zu ändern und entsprechend der Darstellung im Nutzungskonzept der Rahmenplanung Richtung Norden und Nordosten zu vergrößern. Der im Dezember 2013 vorgesehene Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses zur Einleitung der 184. FNP-Änderung wurde zunächst zurückgestellt.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Innenbereich dar und trifft keine Aussagen.

4.4 Rahmenplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Rahmenplanes Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld, der im Juli 2004 vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurde. Mit dem Rahmenplan wird eine stadtverträgliche Bewältigung des dynamischen Strukturwandels durch eine Rahmensetzung zur Nutzungsmischung und Nutzungsverdichtung angestrebt.

In der Rahmenplanplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld wurde für das Plangebiet eine Erweiterung des Wohngebietes sowie eine Baulückenschließung an der Alsdorfer Straße empfohlen. Des Weiteren wurde ein Ausschluss von gewerblichem Verkehr im Wohngebiet empfohlen. Im Maßnahmenprogramm (vgl. Maßnahmenprogramm 1.4) sind nördlich der Alsdorfer Straße ca. 150 – 200 Wohneinheiten (WE), überwiegend Geschosswohnungen, teilweise Reihen-/Stadthäuser möglich.

4.5 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63459/04 „Stolberger Straße/Maarweg“ vom 1985. Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet - Zone 3 (Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VII unzulässig), mit dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8/ GFZ 2,0/ IV geschossig, geschlossene Bauweise) sowie der Regelung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Im südlichen Bereich ist als Abgrenzung zum angrenzenden Mischgebiet eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 63459/02 an das Plangebiet an. Um ein Wohngebiet nördlich der Alsdorfer Straße realisieren zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes 63459/04 und voraussichtlich des Bebauungsplanes Nr. 63459/02 erforderlich. Bei den Änderungen soll eine Einschränkung auf emissionsarme Betriebsarten erfolgen.

5. Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept unter Berücksichtigung der Einwirkungen der umliegenden Gewerbebetriebe erarbeitet.

Das Konzept zielt darüber hinaus darauf, autark und ohne Einschränkungen umsetzbar zu sein, unabhängig davon, welche weiteren Entwicklungen sich auf den bislang minder genutzten Bereichen direkt nordöstlich des betrachteten Grundstücks sowie auf den südlich gelegenen Vorbereichen des REWE-Gebäudes abzeichnen.

In Form einer geschlossenen Baureihe – bestehend aus 2 verschiedenen Modulen von zum einen Geschosswohnungsbau und zum zweiten Stadthäusern – wird zunächst ein starkes Rückgrat zur gerundeten Grundstücksgrenze ausgebildet. Die Baukörper des Geschosswohnungsbaus sind als großvolumige Module mit bis zu fünf Geschossen am Anfang und Abschluss sowie zweimal mittig in dem errichteten Rückgrat angeordnet. Jeweils 3 aneinander gereihete Stadthäuser sind als Verbindungselement dazwischen platziert. Aufgrund der Auswirkungen der umliegenden Betriebe werden in den Wohnungen nach Norden und Osten hin keine Aufenthaltsräume angeordnet. In Summe bietet das in Module zerlegbare geschlossene Baureihe einen optimalen Schall- und Sichtschutz vor möglichen potentiellen und heute bereits vorhandenen Einwirkungen der angrenzenden Nachbarschaft. Gleichzeitig gewähren die Stadthäuser mit ihrer geringeren Gebäudetiefe und ihrer geringeren Geschosigkeit von III + Staffelgeschoß der geschützten Grundstücksmitte Raum + Licht.

Im zentralen, inneren Bereich sind Stadt- / und Reihenhäuser mit drei Geschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss vorgesehen. Die Anordnung hier in der südwestlichen Grundstücksmitte ist aufgelockert und durch das geplante Wegekonzept durchlässig und transparent.

Das städtebauliche Konzept sieht weiterhin an der südlichen Grundstücksgrenze zunächst eine bauliche Anknüpfung an die bestehende Geschossbebauung entlang der Alsdorfer Straße vor. Nach der Ausbildung einer großzügigen Gebäudedurchfahrt schließt die Bebauung mit einem fünfgeschossigen Kopfgebäude im Südosten ab – der

gleichzeitig Auftakt des Rückgrats ist. Die entlang der Bestandsstraße geplante Bebauung zielt darauf ab, den Abschluß der Straße städtebaulich zu rahmen und gleichzeitig ein attraktives Entrée in das neue Wohngebiet zu schaffen.

Im Konzept sind insgesamt ca. 84 Wohneinheiten (ca. 27 Stadthäuser und ca. 57 Wohnungen) geplant.

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über private Straßen und Wege mit zwei Anbindungen an die Alsdorfer Straße. Die zentrale Erschließungsstraße des geplanten Wohnquartiers ist im Bereich der Wendeanlage an die Alsdorfer Straße angebunden. Eine zweite Anbindung als Fuß- und Radwegeverbindung an die Alsdorfer Straße ist im westlichen Bereich des Plangebietes über eine bestehende Durchfahrt innerhalb der Geschossbebauung der Alsdorfer Straße geplant. Die Haupteerschließung wird nach den allgemeinen Vorgaben der RAST 06 mit einer Wendeanlage im Nordwesten für die Feuerwehr und Müllfahrzeuge ausgebaut. Der ruhende Verkehr wird unterirdisch in einer Tiefgarage mit einer zentralen Zufahrt für alle Gebäude untergebracht. Die Zufahrt befindet sich direkt an der Wendeanlage der Alsdorfer Straße im Südwesten des Plangebietes. Dadurch werden oberirdische Freiflächen überwiegend autofrei gestaltet. Es sind insgesamt ca. 130 Stellplätze innerhalb der Tiefgarage vorgesehen, die auch für die Nachbarschaft zur Verfügung stehen sollen.

Grundsätzlich ist ein durchgrüntes Wohnquartier mit zwei Spielflächen im inneren Bereich sowie mit zahlreichen Fußwegeverbindungen und kleinen Aufenthaltsräumen geplant. Die Gärten der Stadt-/Reihenhäuser sind nach Süden ausgerichtet. Der Geschosswohnungsbau und die Stadthäuser der geschlossenen Baureihe sowie entlang der Alsdorfer Straße weisen ebenfalls eine Südwestausrichtung auf. Zu dieser Seite werden folglich die Aufenthaltsräume der Wohnungen angeordnet.

Wohnungseigentümergeinschaft

Für die geplanten Gebäude wird keine Realteilung, sondern die Bildung einer Eigentümergemeinschaft nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG) vollzogen. Aufgrund der WEG-Teilung wird das zur wohnbaulichen Entwicklung vorgesehene Baufeld nur ein Grundstück umfassen. Nach dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt, Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Die geplanten gebietsinternen Erschließungsstraßen, die Zugewegungen zu den Häusern, die gemeinschaftlichen Grünflächen sowie die Abfallsammelplätze verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergeinschaft.

6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll „Wohnen“ festgesetzt werden. Hier sind Wohngebäude zulässig. Einzelne Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in den Wohngebäuden sind ebenfalls zulässig.

Der städtebauliche Entwurf sieht unterschiedliche Bauformen vor, die von zwei bis zu fünf Vollgeschossen realisiert werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) orientieren sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

6.2 Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine private Erschließungsstraße sowie private Zuwegungen erfolgen, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in einer zentralen Tiefgarage untergebracht, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wird. Oberirdische Stellplätze werden nur vereinzelt und ausschließlich in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zugelassen.

6.3 Grünfestsetzungen

Die Begrünungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt. Grundsätzlich wird ein durchgrüntes Quartier mit Aufenthalts- und Spielflächen sowie der Gestaltung der Freiflächen angestrebt.

6.4 Lärmschutz

Die Umgebung des Plangebietes ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Einwirkungen durch den Gewerbelärm auf das Plangebiet werden im weiteren Verfahren untersucht und im Rahmen eines Immissionsschutzkonzeptes berücksichtigt. Die für den Schutz vor Lärmemissionen erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die nordöstliche geschlossene Baureihe soll grundsätzlich eine abschirmende Wirkung für das Plangebiet darstellen. Nach Norden und Osten hin sollen daher auch keine Aufenthaltsräume der Wohnungen angeordnet werden.

6.5 Ver- und Entsorgung, technische und soziale Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Abwasser und Strom ist über die vorhandenen Anlagen in den umliegenden Straßen gesichert.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

7.1 Artenschutz

Auf Grundlage der Darstellung nachgewiesener oder potenzieller Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten und der Darstellung der vorhabenbedingten Wirkungen wird im weiteren Verfahren eine gutachterliche Untersuchung der Betroffenheit dieser Arten sowie gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zu deren Schutz erarbeitet.

7.2 Klima

Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Maßnahmen festgesetzt werden können, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen.

7.3 Umweltbelange

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.1 bzw. § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden.

Die Umweltbelange, wie z. B. Lärmschutz insbesondere im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung der Umgebung, werden im weiteren Verfahren untersucht und bewertet. Weitere betroffene Umweltbelange, wie z. B. Tiere, Pflanzen, Boden, Störfallbetriebe usw. werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Das weitere Gutachtenerfordernis wird im Verfahren geprüft werden.

8. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des Vorhabens.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen keine Kosten.