

Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Herler Straße in Köln-Buchheim

1. Planungsanlass

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein circa 1,7 ha großes Areal an der Herler Straße, für das schon seit mehr als zehn Jahren Planungsabsichten bestehen, die bisher jedoch nicht umgesetzt werden konnten. Bereits im Jahre 2004 war für die größte Teilfläche des Areals ein Aufstellungsbeschluss gefasst worden, dessen städtebauliche Entwicklung nicht weiter verfolgt wurde.

Im Jahre 2013 erwarb eine Investorin einen Teil der Grundstücke sowie Optionen für die übrigen Flächen und trieb die Entwicklung des Areals voran. Ziel war die Schaffung von attraktivem, städtischem Wohnraum in einer seiner Lage angemessenen Dichte und Struktur. Es sollte ein durchgrüntes, urbanes neues Wohnquartier mit Kindertagesstätte und Spielplatz entstehen, welches ein gemischtes Angebot für unterschiedliche Nutzergruppen schafft. Dazu hat die Investorin ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren mit fünf Büros durchgeführt, das am 21.02.2014 entschieden wurde. Mit einstimmigem Beschluss wurde der Entwurf des Büros 3pass Architekt/innen Stadtplaner/innen Koob Kusch BDA mit dem ersten Rang ausgezeichnet und als Grundlage für den Bebauungsplan empfohlen. Die Investorin ging anschließend in die Insolvenz, daher ruhte das Bebauungsplanverfahren wiederum.

Im Jahre 2015 hat die WvM Köln Projekt 2 GmbH & Co.KG, inzwischen umbenannt in Herler Str. 111 GmbH & Co. KG, eine Projektgesellschaft der WvM Immobilien und Projektentwicklung GmbH und jetzige Vorhabenträgerin, das Grundstück wie auch die übrigen Flächen übernommen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt nun, die seit 2013 angestrebte Entwicklung weiter fortzuführen. Dazu hat sie das Büro 3pass Architekt/innen Stadtplaner/innen Kusch Mayerle BDA mit der weiteren Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes betraut. Die überarbeitete Planung des städtebaulichen Konzeptes soll nun die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren bilden.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Wohnquartier Herler Straße" umfasst eine Fläche von 17 170 m². Es liegt im Kölner Stadtteil Buchheim im nordöstlichen Stadtbezirk Mülheim. Bei dem Plangebiet handelt es sich um zwei Grundstücke, die bisher gewerblich genutzt wurden. Es liegt in Gänze im Blockinnenbereich des Blocks Herler Straße/Deutschordensstraße. Derzeit befinden sich hier eine oberirdische Parkplatzfläche und eine Tiefgarage sowie einige eingeschossige Gewerbehallen, die noch teilweise genutzt werden. Das Grundstück ist über eine Tordurchfahrt an der Herler Straße sowie über eine Garagenzufahrt an der Deutschordensstraße erschlossen. Die Gewerbehallen im rückwärtigen Teil des Grundstückes werden derzeit von mehreren Autohändlern beziehungsweise Reparaturwerkstätten genutzt.

Zur Realisierung des Planvorhabens ist der Abriss aller ober- und unterirdischen Bauten, einschließlich der ehemaligen Tiefgarage beabsichtigt.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist die Fläche als "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) aus.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP der Stadt Köln ist das Plangebiet als "Mischgebiet" mit einem Kinderspielplatz dargestellt.

Landschaftsplan

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

Bebauungsplan

Für den Bereich existiert der Bebauungsplan 71479/03 von 1960. Er setzt nach der damaligen Kölner Bauordnung "Gemischtes Gebiet", III Vollgeschosse, 40 % überbaubare Grundstücksfläche und geschlossene Bauweise fest. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Herler Straße stammt von 1974. Mit ihr wurde im Bereich der in den vergangenen Jahren errichteten Bebauung die Festsetzung der Geschossigkeit auf vier bis neun Vollgeschosse mit Flachdach in einer stufenweise nach Osten ansteigenden Bebauung geändert. Dies ist nicht zur Umsetzung gekommen. Seit 2004 liegt ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit dem Planungsziel Sicherung als Wohngebiet mit drei bis vier Geschossen vor. 2007 wurde das Verfahren auf ein Verfahren der Innenentwicklung umgestellt. Es ist beabsichtigt, das eingeleitete Verfahren mit der neuen städtebaulichen Konzeption für ein urbanes Quartier mit drei bis fünf Geschossen weiterzuführen und auf ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren umzustellen.

3. Planungsziel

3.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Figur erschafft in dem heterogenen Umfeld ein eigenständiges urbanes Wohnquartier. Eine geschlossene Bebauung setzt die Blockstruktur der Deutschordensstraße und Wuppertaler Straße in das Innere des Gebietes fort und bildet hier mit zwei angedeuteten Blockrändern einen räumlich starken Rücken für das neue Quartier. Nach Norden wird der Rücken durch eine weitere kräftige Raumkante ergänzt. Beide städtebaulich wichtigen Kanten bieten Halt nach Innen und Abschluss nach Außen, insbesondere auch für die nördlich gelegenen Siedlungsbauten. Zusammen mit der südlichen Bestandsbebauung entlang der Herler Straße entsteht ein klar gefasster großzügiger Innenraum. Drei zeilenartige Baukörper im Innenraum verzahnen das Quartier mit dem östlichen Freiraum und öffnen so den Innenraum für Blicke in die sich anschließende Grünfläche "Im Paradies".

Im Inneren bilden sich zwei öffentliche Räume unterschiedlichen Charakters aus. An dem kleineren dreieckigen Quartiersplatz liegt die Kindertagesstätte (Kita) mit ihren Spiel- und Gartenflächen. Großräumig durchzieht ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Anger das neue Quartier. Als großer begrünter Begegnungs- und Freiraum stellt er die erlebbare Mitte und das für alle Bewohner räumlich verbindende Element dar. Um allen Altersgruppen und Anforderungen gerecht zu werden, liegen hier die öffentlichen Kinderspielflächen.

Die Höhengliederung des Quartiers folgt einem rhythmischen Duktus, in dem die höheren fünfgeschossigen Baukörper die Raumaufweitungen im öffentlichen beziehungsweise halböffentlichen Raum betonen, wohingegen die drei- bis viergeschossigen Bauten zur bebauten Nachbarschaft vermitteln.

Alle Wohnlagen verfügen über leicht auffindbare Adressen und Eingänge. Die Erdgeschosse sind leicht angehoben, um einen differenzierten und geschützten Übergang zum Außenbereich zu schaffen. Alle Geschosswohnungen sind barrierefrei erschlossen.

3.2 Wohnnutzung

Es sollen insgesamt circa 200 Wohneinheiten entstehen. Es wird ein Wohnungsmix aus Eigentumswohnungen, öffentlich geförderten und gegebenenfalls auch freifinanzierten Mietwohnungen, angestrebt. Die unterschiedlichen Wohnungstypologien werden über das Quartier verteilt errichtet.

3.3 Kindertagesstätte

Neben der Wohnnutzung soll im Plangebiet eine Kindertagesstätte mit einer Nutzfläche von rund 1 000 m² sowie einer notwendigen Freifläche von circa 1 500 m² entstehen. Diese ist im nordöstlichen Teil des Quartiers am Dreiecksplatz angeordnet.

3.4 Erschließung

Das Quartier ist über die Wuppertaler Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Darüber hinaus besteht eine eingeschränkte Zufahrtmöglichkeit an der Herler Straße. Die dort vorhandene Tordurchfahrt ist mit einer Grunddienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Anlieger gesichert.

Das Quartier soll oberirdisch möglichst autofrei gestaltet und durch drei Tiefgaragen unterbaut werden. Eine Zufahrt soll über die Tordurchfahrt an der Herler Straße, die zweite über die nördliche Einfahrt an der Wuppertaler Straße und die dritte über eine kurze Stichstraße von der Wuppertaler Straße erfolgen.

Nördlich des Stichts an der Wuppertaler Straße soll auf einem Parkplatz der Hol- und Bring-Verkehr der Kita abgewickelt werden.

Durch die Maßnahmen zur Erschließung kann das neue Wohnquartier oberirdisch weitgehend autofrei gehalten werden. So soll ein durchgrüntes oberirdisches Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer entstehen.

In den Tiefgaragen sollen sämtliche Stellplätze für Bewohner sowie der Großteil der öffentlichen Parkplätze untergebracht werden. Mit dem Kauf des Grundstückes wurde die Verpflichtung eingegangen, zusätzlich weitere Stellplätze für die südliche Wohnbebauung zu realisieren, die ebenfalls in den Tiefgaragen untergebracht werden sollen.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Südöstlich des Plangebietes befindet sich die Stadtbahnhaltestelle "Buchheim Herler Straße" der Stadtbahnlinien 3, 13 und 18, die den Anschluss ans Mülheimer Zentrum, an die Kölner Innenstadt sowie an die östlichen Stadtteile Holweide und Dellbrück herstellt. Darüber hinaus wird die Haltestelle "Buchheim Herler Straße" auch von der Buslinie 159 angefahren, die als Verbindung zwischen den Stadtteilen Holweide, Buchheim, Mülheim, Buchforst, Kalk, Humboldt/Gremberg und Poll dient.

3.5 Freiraum

Durch Sichtbeziehungen soll das Quartier mit der angrenzenden Grünfläche und durch Wege mit dem angrenzenden Stadtviertel vernetzt werden. Die internen Plätze und Wege des Quartiers sollen zur Identitätsbildung einheitlich gestaltet werden. Ein mit Platanen überstellter Baumplatz soll das Entree an der Wuppertaler Straße markieren. Die Platanen sollen sich als Baumreihe bis zum Quartiersplatz fortsetzen. Die halböffentlichen Bereiche des nachbarschaftlichen Miteinanders sollen mit vielfältigen Spiel- und Sitzangeboten ausgestattet werden. Private Terrassenbereiche sollen hinter abgeschirmten und leicht erhabenen Gräserfeldern liegen. Diese sollen an die nachbarschaftlichen Begegnungs- und Kommunikationszonen angebunden werden.

4. Auswirkungen der Planung/Umweltbelange

Die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB werden ermittelt und sachgerecht gegeneinander abgewogen.

Nach bisherigem Planungsstand sind folgende Umweltbelange im weiteren Planverfahren insbesondere zu betrachten:

- Natur- und Landschaft (Eingriffsbewertung),
- Artenschutz,
- Immissionsschutz, speziell Schallschutz (Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm),
- Boden,
- Besonnung/Belichtung.

Weitere Umweltbelange (zum Beispiel Umgang mit den Klimawandelfolgen) werden gegebenenfalls während des Planverfahrens untersucht, bewertet und in die Planung aufgenommen.

4.1 Natur und Landschaft

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren ermittelt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und des Versiegelungsgrades des Plangebietes sind die Eingriffe in den Naturhaushalt bereits durch die Vornutzung vollzogen und daher keine Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Absatz 3 BauGB erforderlich. Zudem unterliegen etwaige Eingriffe im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB nicht der Ausgleichspflicht. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden aber geprüft und in die Abwägung eingestellt.

4.2 Artenschutz

Das Erfordernis einer Artenschutzprüfung soll im weiteren Verfahren zunächst durch Begehungen des Plangebietes geprüft werden.

4.3 Immissionsschutz

Zum Umgang mit den zu erwartenden Immissionen, insbesondere aus Verkehrslärm, wird ein Immissionsschutzkonzept entwickelt, aus dem Festsetzungen für die Planung abgeleitet werden.

4.4 Boden

Das Plangebiet ist derzeit versiegelt. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Grundstückes sind Bodenverunreinigungen zu erwarten. Weitere Untersuchungen des Bodens werden im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

5. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Zwischen der Stadt 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.