

## **Erläuterungen**

### **zum Aufstellungsbeschluss**

#### **Arbeitstitel: Thurner Kamp in Köln-Dellbrück**

### **1. Bestand**

Die Fläche östlich der Mielenforster Straße und nördlich des Thurner Kamps (s. Anlage 1, 3 und 4) wird heute als Wiesen- und Weidenland von der Stadt Köln landwirtschaftlich verpachtet. Sie wurde u. a. für den Bau der ehemaligen Verbindungsstraße von Köln nach Bergisch Gladbach (EL 286) aufgekauft.

Die Fläche grenzt unmittelbar an den südlichen gewachsenen Siedlungsbereich von Dellbrück mit zweigeschossiger Wohnbebauung an. Im Norden wird der Planbereich durch die Grünzone entlang des Strunder Baches, dem historisch wertvollen, unter Denkmalschutz gestellten Thurner Hofes umgeben von Kleingärten, Weideland und einem Reitplatz geprägt.

Im Osten befinden sich die Sportanlagen des SV Adler Dellbrück und des TC Grün-Weiss e. V., die hinter einer Baumhecke kaum eine Sichtbeziehung zum Plangebiet haben.

### **2. Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan stellt Grünfläche dar. Im Landschaftsplan ist Landschaftsschutzgebiet L 25 festgesetzt.

### **3. Anlass und Ziel der Planung**

Der vom Rat der Stadt Köln 2003 beschlossene Wohnungsgesamtplan hat nach seiner Zielssetzung eine Neubauleistung von 57 000 Wohneinheiten für den Zeitraum 2000 bis 2015 (rd. 1 600 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern, rd. 2 200 WE in Mehrfamilienhäusern jährlich) ermittelt. Für diese Bauleistung soll die Baulandbereitstellung der Stadt Köln die Voraussetzungen schaffen. Über diese Mengenvorgaben hinaus gibt der Wohnungsgesamtplan mehr Qualitäten und höhere Vielfalt sowie die Ausrichtung auf sich verändernde Wohnformen und Nachfragen im demografischen Wandel für den zukünftigen Wohnungsbau vor. Mit dem Beschluss des Wohnungsgesamtplanes ist die Flächenentwicklung intensiviert worden. Für besondere Wohnformen wurden Förderkonzepte aufgestellt.

Aus diesen Gründen ist es auch in Köln-Dellbrück sinnvoll, Wohnbauflächen zu aktivieren. Die Entwicklung von Flächen zur Nachverdichtung bzw. Umstrukturierung, wie z. B. der ehemaligen belg. Wohnsiedlungen und Schulflächen, reichen nicht aus, den künftigen Wohnungsbedarf zu decken. Deshalb ist es notwendig, attraktive neue Wohnbauflächen in hoher Qualität, Vielfalt und nachfragegerechter Lage und Struktur auch für Eigentumserwerb auszuweisen.

Der Standort eignet sich in besonderer Weise für Wohnen. Angesichts der Lage in unmittelbarer Nähe des Zentrums von Dellbrück, des denkmalgeschützten Thurner Hofes, der sehr guten ÖPNV-Anbindung an die Stadt-Bahn und den hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten entlang des Grünzuges zwischen Brück, Dellbrück, Merheim und Holweide ist es trotz des Eingriffs in Landschaftsschutzgebiet sinnvoll, hier eine qualitätsvolle Bebauung für Wohnnutzung zu entwickeln.

#### **4. Inhalte der Planung**

Es ist vorgesehen, eine neue Wohnbaufläche östlich der Mielenforster Straße und nördlich des Thurner Kamps auszuweisen. Die Wohnbaufläche soll die bestehende Siedlungsstruktur behutsam arrondieren. Dazu wird die westliche Siedlungskante an der Ölmühle aufgegriffen und in einem Bogen bis zum Thurner Kamp geführt werden, so dass eine ca. 30 m breite Grünfläche zum Sportbereich ausreichend Abstand zum neuen Wohngebiet gewährleistet.

Städtebaulich ist es Ziel, die Geschossigkeit des Wohnungsbaus an der überwiegend 2- bis 3-geschossigen offenen Bauweise der Umgebung zu orientieren. Entlang der Mielenforster Straße ist es denkbar, hochwertigen Geschosswohnungsbau auch mit besonderen Wohnformen vorzusehen. Als Eigentümerin sollte die Stadt Köln beim Grundstücksverkauf ihre Möglichkeiten für die Festlegung eines Modellstandortes für generationenübergreifendes Wohnen nutzen. Entlang des Thurner Kamps und im nördlichen Grundstücksbereich kann die hohe Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in unterschiedlicher Dichte und städtebaulicher Figuration gedeckt werden.

Mit einer Dichte von GRZ 0.4 (bezogen auf die versiegelt Fläche) und einer GFZ von 1.0 (s. Anlageplan 4) sollen im Bereich des Geschosswohnungsbaus ca. 50 WE und ca. 40 Reiheneinfamilienhäuser errichtet werden. Die Dichtewerte sind Grundlage für die weitere Entwicklung und dürfen nicht überschritten werden.

Die Lage des Wohnbaugrundstückes bedingt darüber hinaus auch eine intensive konzeptionelle Auseinandersetzung mit den Qualitäten der angrenzenden Grünfläche des beabsichtigten Entwicklungskonzeptes Strunder Bach als Maßnahme der Regionale 2010 und den benachbarten Sportanlagen.

#### **5. Ersteinschätzung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind die Belange

- Eingriff/Ausgleich
- Tiere
- Orts- und Landschaftsbild
- Versickerungseignung
- Altlastverdacht
- Lärm (Straße, Sport, Gewerbe)
- Energieeffizienz und Kulturgüterschutz

weiter zu untersuchen.

Die Belange Orts- und Landschaftsbild, Kulturgüterschutz und Tiere werden wegen der baulichen Entwicklung als kritisch bewertet.

#### **6. Bauträger – Architekten Qualifizierungsverfahren**

Für die Vermarktung und städtebaulich-architektonische Qualifizierung des Wohnungsbaus wird zunächst ein Bauträgerauswahlverfahren auf Grundlage der städtebaulichen Kenndaten durchzuführen. Der Bauträger wird verpflichtet, mit Erwerb der Flächen ein städtebauliches Gutachterverfahren mit sieben Architekten durchzuführen. Hierbei sind vier der sieben Büros durch die Stadt Köln zu benennen. Die Ergebnisse des Gutachterverfahrens sollen durch eine Beurteilungskommission, bestehend aus Vertretern der Fachämter, der Vertreter der Fraktionen der vier Parteien und min. zwei externen Architekten/Stadtplanern, bewertet werden.

## **7. Planungsrechtliche Sicherung/Änderung des FNP**

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Wohnungsbaus muss ein Bebauungsplan (investorenfinanzierter B-Plan oder VEP) erstellt werden.

Dazu ist im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan von Grünfläche in Wohnen zu ändern.

Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.