

## **Begründung für die Teilaufhebung**

### **Arbeitstitel: MHD-Gelände in Köln-Kalk**

---

#### **Planinhalt und Rechtskraft des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 70451/03 (Vorhaben- und Erschließungsplan, VEP) umfasst den Bereich zwischen der Bahntrasse Köln-Siegburg im Westen und Süden, der Kalker Hauptstraße im Norden und der Bebauung westlich der Trimbornstraße im Osten. Er wurde am 18.08.2003 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete und Allgemeines Wohngebiet (MI § 6 BauNVO und WA § 4 BauNVO), die IV-VII-geschossig bebaubar sind und öffentlichen Verkehrsflächen fest.

#### **Teilaufhebungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst den westlichen und nördlichen Teil des oben beschriebenen Plangebiets (westlich und nördlich der Grünebergstraße, vgl. Anlage 1). Der Teilaufhebungsbereich umfasst folgende Flurstücke (alle Gemarkung Kalk; Flur 23):

106, 105, 107, 108, 39, 38, 84, 37, 67.

Der Bebauungsplan setzt im Teilaufhebungsbereich vier hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung differenzierte Mischgebiete (MI) und öffentliche Verkehrsfläche fest. Die Grundflächenzahlen betragen 0,4 bis 0,8, die Geschossflächenzahlen 1,4 bis 3,8. Es ist eine Bebauung mit IV bis zwingend VIII Vollgeschossen in geschlossener Bauweise zulässig. Dabei wird die Bebauung an der Kalker Hauptstraße als geschlossene Blockrandbebauung (Baulinie) konzipiert. Die Grünebergstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Entlang der Bahntrasse und in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Baumpflanzungen festgesetzt.

Der Teilaufhebungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Die derzeit zulässige Bebauung wurde in dem Teilaufhebungsbereich nicht realisiert. Hier befindet sich aktuell noch eine Bürobebauung aus den 1950er Jahren, welche grundsätzlich von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweicht, Stellplätze und Zwischennutzungen (Autohandel).

Die nähere Umgebung des Bezirkszentrums Kalk ist durch die nördlich der Kalker Hauptstraße gelegenen Köln Arcaden (Einkaufszentrum), das Kölner Polizeipräsidium (mit bis zu IX-Geschossen) und die weitgehend viergeschossige Blockrandbebauung der Gründer- und Nachkriegszeit entlang der Kalker Hauptstraße geprägt. Während die Erdgeschosse durch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen bestimmt sind, finden sich in den Obergeschossen vielfach Wohn- oder Büronutzungen.

#### **Grund der Teilaufhebung**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung der Mischgebiete wurde vom Vorhabenträger nicht realisiert. Das allgemeine Wohngebiet wurde zeitnah nach Rechtskraft des Bebauungsplans von einer Wohnungsbaugenossenschaft umgesetzt. Der bisherige Vorhabenträger hat 2016 endgültig entschieden, den Standort seiner Hauptverwaltung (Bestandbebauung im Bereich der geplanten Teilaufhebung) aufzugeben und an einen neuen Standort im Deutzer Feld in Kalk zu verlagern. Die entsprechenden Grundstücke wurden an eine Wohnungsbaugesellschaft veräußert.

Die neue Eigentümerin hat Anfang 2017 ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren mit dem Schwerpunkt Wohnungsbau unter Berücksichtigung des grundsätzlichen Maßes der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan durchgeführt.

Der von der Jury empfohlene Entwurf von Jäck Molina Architekten, Köln, sieht insgesamt circa 260 Wohneinheiten (inklusive circa 70 Studentenwohnungen, Wohngruppen) überwiegend im geförderten Wohnungsbau, eine viergruppige Kindertagesstätte und eine Jugendeinrichtung vor. Aufgrund der Lage im Bezirkszentrum mit optimaler ÖPNV-Anbindung werden eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze um 45 Prozent, die Einrichtung von Car-Sharing-Stellplätzen und ein hoher Anteil von Fahrradstellabstellplätzen vorgesehen. Der Städtebau und die Freiraumplanung (wbp Landschaftsarchitekten, Essen) sehen eine differenzierte Gliederung in öffentliche und private Aussenräume mit vielfältigem Spielangebot und Wegeverbindungen auch zur S-Bahnhaltestelle Trimbornstraße vor.

Die Erschließung ist über den bereits ausgebauten Teil der Grünebergstraße als öffentliche Verkehrsfläche gesichert, auf einen weiteren Ausbau des westlichen Teils soll dem städtebaulichen Konzept entsprechend zugunsten einer überwiegend autofreien Erschließung verzichtet werden.

## **Verfahren**

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70451/03 erfolgt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB im Verfahren nach § 2 BauGB, wie es auch für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen zur Anwendung kommt, einschließlich einer Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichts. Das Maß der baulichen Nutzung wird sich mit dem beabsichtigten Neubauvorhaben deutlich reduzieren. Entgegen der Festsetzungen von bis zu zwingend 8 Geschossen, einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,0 bis 3,8 ist zukünftig eine Höhenentwicklung bis maximal 6 Geschosse, eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 2,0 vorgesehen. Die Ausnutzung des Grundstückes wird sich demnach reduzieren und fügt sich städtebaulich besser in die vorhandene Situation ein. Die Öffentlichkeit wird im Rahmen eines Aushangs über die beabsichtigte Teilaufhebung frühzeitig informiert.

## **Auswirkungen**

Nach der Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben auf Grundlage von § 34 Absatz 1 BauGB und ist eine überwiegend dem Wohnen dienende Bebauung zulässig, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

## **Umweltbelange**

Zu den Umweltbelangen/umweltbezogenen Schutzgütern, die im weiteren Verfahren Gegenstand der Umweltprüfung und des Umweltberichts sein werden, liegen bisher die nachfolgend dargestellten Informationen und Erkenntnisse vor. Diese sollen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB überprüft und weiter vervollständigt werden.

### Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt, Eingriff/Ausgleich, Boden

Die Fläche der Teilaufhebung ist heute als Scherrasen mit Einzelbäumen (vorwiegend Linden) ausgeprägt. Prägende Baumstandorte entlang der Bahntrasse wurden im Freiraumkonzept berücksichtigt.

Da erhebliche Eingriffe in den Bestand derzeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits zulässig sind, ergeben sich keine relevanten Veränderungen für Eingriffe, die die oben genannten Schutzgüter betreffen. Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens wird eine artenschutzfachliche Einschätzung des Baumbestandes eingeholt.

### Landschafts- und Ortsbild

Das Ortsbild wird durch die beabsichtigte Bebauung nach § 34 Absatz 1 BauGB nur unwesentlich verändert. Die Bebauung bleibt hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans (Höhe) zurück und

berücksichtigt die Höhenentwicklung und überbaute Grundstücksfläche der prägenden Umgebung. Die Voraussetzungen eines Einfügens nach § 34 Abs. 1 BauGB sind bei der vorliegenden Planung gegeben.

#### Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich der Teilaufhebung nicht vorhanden, es wird keine Zulässigkeit von Nutzungen herbeigeführt, die als grundwassergefährdend einzustufen wären. Für das Umweltmedium Wasser ergeben sich keine Änderungen durch die Teilaufhebung.

#### Starkregen

Bei einem 100-jährigen Starkregenereignis (Starkregengefahrenkarte der Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR) sind untergeordnete Teilflächen (bestehender Wendehammer, Fläche westlich der Bestandsgebäude) überflutungsgefährdet. Bauliche Vorsorgemaßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

#### Klima und Luft

In der Planungshinweiskarte der Stadt Köln zur zukünftigen Wärmebelastung ist der Teilaufhebungsbereich als hoch (wärme-) belastete Siedlungsfläche dargestellt. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Klimawandelfolgen, hier insbesondere der sommerlichen Überwärmung innerstädtischer Quartiere, sollten bei einer möglichen Bebauung Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas vorgesehen werden, zum Beispiel Dachbegrünung und Baumpflanzungen. Die Teilaufhebung bewirkt aufgrund des Einfügungsgebots nach § 34 Absatz 1 BauGB in die nähere Umgebung in ihrem westlichen Teilbereich eine Verringerung des zulässigen Versiegelungsgrades. Hier ist bisher in dem Teilgebiet MI 1 des Bebauungsplanes eine GRZ von 1,0 durch die Einräumung des Tiefgaragenbonus zulässig. Durch die künftig geringere zulässige Versiegelung dieses Teilbereiches verringert sich das Aufheizungspotenzial.

Für das Umweltmedium Klima ergeben sich durch die Teilaufhebung somit geringe Veränderungen zum Positiven.

#### Luftschadstoffe

Es liegen derzeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass in dem Teilaufhebungsbereich die Grenzwerte der 39. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) überschritten werden. Dies betrifft insbesondere auch die Belastung mit Feinstaub und Stickstoffdioxid. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Kalker Hauptstraße mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen (DTV) von über 12.000 Kfz/24h und der geschlossenen Baukörper der Planbebauung ist der Belang im weiteren Aufhebungsverfahren zu prüfen.

Aufgrund des Einfügungsgebots gemäß § 34 BauGB werden auch künftig keine Betriebe und Anlagen zulässig sein, die in erheblichem Umfang Schadstoffe emittieren. Die Zunahme von Emissionen aus Hausbrand und zusätzlichem Kfz-Verkehr wird erfahrungsgemäß nur gering ausfallen.

#### Erneuerbare Energien/Energieeffizienz, Abfälle und Abwasser

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind in der Objektplanung nach den geltenden Fachgesetzen und den anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes hat diesbezüglich keine Auswirkungen.

#### Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt sind aufgrund der Planteilaufhebung nicht zu erwarten.

#### Lärm und Erschütterungen

Es besteht eine Belastung durch Verkehrslärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr. Die Immissionen aus dem Straßenverkehr im Bereich der Kalker Hauptstraße sind als erheblich anzusehen. Im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens wurden hierzu gutachterliche Untersuchungen durchgeführt und die Ergebnisse zum Beispiel im Städtebau und bei der Grundrissgestaltung berücksichtigt. Notwendige Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Immissionen aus dem Schienenverkehr sind unabhängig von der Planteilauflhebung in der Objektplanung nach gültigem Immissionsschutzrecht und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu betrachten. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

In der Objektplanung für die vorgesehene Bebauung wird ferner der Schutz vor Erschütterungen Schienenverkehr zu berücksichtigen sein. Die genaue Höhe der Verkehrslärmbelastung wird im weiteren Verfahren vertieft.

#### Altlasten

Der Teilaufhebungsbereich befindet sich innerhalb einer Fläche, die im Kataster der Altlasten und altlastverdächtigen Flächen als Altstandort Nr. 80217 und 80217\_011 registriert ist. Von dem Altstandort gehen gegenwärtig keine Gefahren für Boden, Grundwasser oder für den Menschen aus. Die Flächen müssen jedoch vor einer Bebauung nutzungsorientiert untersucht werden.

#### Gefahrenschutz

Der Teilaufhebungsbereich liegt innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs. Nach Realisierung von mobilen Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Bereich der Messe und stationärer Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich des Rheinparks gemäß Hochwasserschutzkonzept der Stadt Köln ist das Plangebiet auch vor einem 200-jährigen Hochwasser geschützt. Er liegt nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht innerhalb der Achtungsabstände von Störfallbetrieben. Belange des Gefahrenschutzes sind nicht berührt.

#### Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale sind im Teilaufhebungsbereich nicht vorhanden. Bei unvermutetem Auffinden von Bodenfunden sind unabhängig davon, ob eine Bebauung gemäß dem derzeit noch rechtswirksamen Bebauungsplan oder gemäß § 34 BauGB erfolgt, die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Die Belange des Kultur- und Sachgutschutzes, insbesondere des Denkmalschutzes werden durch die Planteilauflhebung nicht berührt.

#### Fazit aus den bisher vorliegenden Erkenntnissen

Im Zuge einer Neubebauung des Geländes sind der Lärmschutz, Erschütterungsschutz und der Schutz vor Überflutungen bei extremen Starkregen zu beachten. Darüber hinaus wird aus mikroklimatischen Gründen sowie aus Gründen des Erhalts des natürlichen Wasserkreislaufs eine Dachbegrünung empfohlen.

Es erfolgt eine artenschutzfachliche Einschätzung des Baumbestandes.

### **Umsetzung**

Die geplante Bebauung wird durch die GAG Immobilien AG in Abstimmung mit der Stadt Köln in zeitlicher Parallelität zu dem Teilaufhebungsverfahren auf Grundlage der Ergebnisse des Qualifizierungsverfahrens ausgearbeitet.