

## **Erläuterungen zum Plankonzept Vorentwurf Bebauungsplanänderung Nummer 67420/07**

### **Arbeitstitel: Nördlich Mannsfelder Straße, 1. Änderung in Köln- Raderberg**

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

##### **1.1 Anlass der Planung**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Raderberg des Stadtbezirks Köln-Rodenkirchen, an der Mannsfelder Straße. Es umfasst eine der zahlreichen Wohnungsbausiedlungen der Wohnungsbaugenossenschaft `Grundstein eG` mit Sitz in Köln, Raumerstraße 5. Die Genossenschaft ist ein gemeinnützig orientiertes Wohnungsunternehmen, welches seit seiner Gründung im Jahr 1921 dem Leitgedanken folgt, preiswerten und attraktiven Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

Die Wohnanlage in der Mannsfelder Straße wurde in den Jahren 1921 bis 1923 als erste Genossenschaftssiedlung erbaut. Die Baugenossenschaft besitzt heute rund 900 Wohnungen im linksrheinischen Köln. Einige der Genossenschaftswohnungen entsprechen jedoch inzwischen nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen und energetischen Ansprüchen. Die Wohnungsbaugenossenschaft ließ aus diesen Gründen in den vergangenen Jahren einen Großteil ihrer Siedlungen modernisieren und energetisch ertüchtigen.

Auch für den Standort an der Mannsfelder Straße wurde geprüft, ob ein Erhalt der Siedlung und eine Sanierung und Modernisierung der Häuser möglich ist. Bautechnische Untersuchungen im Jahr 2011 haben jedoch erhebliche altersbedingte Mängel an den tragenden Bauteilen offengelegt. Zudem sind die Grundrissgrößen mit 28 bis 56 qm relativ klein. Familien bilden in der Mieterschaft die Ausnahme, da familien- und kinderfreundliche Wohnungen fehlen. Eine Sanierung der Gebäude ist somit aus wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll.

Die gemeinnützige Baugenossenschaft beabsichtigt aus den vorgenannten Gründen, die Häuser Nr. 52- 88 in der Mannsfelder Straße abzureißen und diese durch moderne Neubauten zu ersetzen.

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan 67420/07 aus dem Jahr 1998. Dieser setzt entlang der Mannsfelder Straße eine 15 m tiefe, straßenbegleitende überbaubare Grundstücksfläche mit einer maximalen Gebäudehöhe von drei Vollgeschossen fest. Die aktuelle Planung sieht einen vier geschossigen Gebäuderiegel und fünf in den rückwertigen Bereich hineinragende dreigeschossige Gebäudekämme vor. Da die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes dem aktuellen Vorhaben entgegenstehen, soll mit diesem Verfahren neues Planungsrecht geschaffen werden, auf dessen Grundlage das geplante Bauvorhaben realisiert werden kann.

##### **1.2 Ziel der Planung**

Ziel des Planverfahrens ist es, entlang der Mannsfelder Straße eine verbesserte Ausnutzung des Grundstückes für eine bis zu viergeschossige Wohnbebauung mit kammartigen, dreigeschossigen Anbauten im rückwärtigen Grundstücksteil sowie Tiefgaragen zu ermöglichen. Dazu soll die Bestandsbebauung niedergelegt und durch einen neuen Gebäuderiegel an der nahezu selben Stelle ersetzt werden. Zusätzlich soll innerhalb der rückwärtigen Freiflächen ein öffentlich zugänglicher Kinderspielplatz mit circa 500 qm entstehen.

Die geplanten Wohngebäude schaffen mit unterschiedlichen Grundrissgrößen neben zeitgemäßen Klein- und Seniorenwohnungen in großem Umfang auch familien- und kinderfreundliche Wohnungen sowie Studentenappartements. Die durchschnittliche Wohnungsgröße wird sich im Vergleich

zum Bestand vergrößern. Neben 1-Zimmer Appartements soll ein heterogener Wohnungsmix bis hin zu 5-Zimmer Wohnungen entstehen. Insgesamt können so circa 86 neue Wohnungen entstehen. Das sind circa 8 Wohneinheiten (WE) mehr als im aktuellen Bestand mit 78 WE. Mit der Neubebauung kann ein großer Teil der Wohnungen ebenerdig und barrierefrei errichtet werden. Zur Unterstützung des gemeinschaftlichen Lebens wird zudem im westlichen Gebäudeteil im Erdgeschoss ein Bewohnertreff/ Café eingerichtet. Die Häuser 90– 92 im Kreuzungsbereich Kreuzbacher Straße/ Mannsfelder Straße bleiben im Bestand erhalten.

Der ruhende Verkehr wird erstmalig in zwei Tiefgaragen mittlerer Größe unter der Wohnbebauung untergebracht.

## **2. Bebauungsplanverfahren**

Da es sich um ein Planverfahren handelt, das die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung innerstädtischer Flächen zum Ziel hat, soll die Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, werden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

### **2.1 Städtebaulicher Wettbewerb**

Um für das circa 8.500 qm große Baugrundstück städtebaulich und architektonisch angemessene Entwurfsvorschläge zu erhalten, wurde im Jahr 2015 ein nicht offener städtebaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb als zweiphasiges, nicht anonymes, kooperative Verfahren nach RPW 2013 mit neun Planungsbürogemeinschaften durchgeführt. Das Preisgericht erkannte den vom Architekturbüro `Baufrosche`, Kassel sowie dem Landschaftsbüro `Gnüchtel Triebwetter`, Kassel, eingereichten Entwurf den 1. Preis zu. Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Siegerentwurfs soll der Bebauungsplan geändert werden.

### **2.2 Kooperatives Baulandmodell**

Das durch den Rat im Jahr 2014 beschlossene Kooperative Baulandmodell (Koop BLM) und die am 04.04.2017 (Bekanntmachung am 10.05.2017) beschlossene Fortschreibung des Koop BLMs geben vor, dass bei Realisierung von Bauvorhaben mit mehr als 20 neuen Wohneinheiten oder einem Zuwachs von mehr als 1.800 qm Bruttogeschossfläche (BGF) 30 % der geplanten Wohnungen als öffentlich geförderten Wohnraum sowie soziale Infrastrukturmaßnahmen umzusetzen sind. Da das geplante Wohnbauprojekt an der Mannsfelder Straße weniger als 20 neue Wohneinheiten bzw. weniger als 1.800 qm neue BGF schafft, ist in diesem Planverfahren das Koop BLM nicht anzuwenden.

Der Planbegünstigte hat sich jedoch bereit erklärt, circa 30 % der neuen Wohnungen als öffentlich geförderten Wohnungsbau umzusetzen, sowie einen circa 500 qm großen und öffentlich zugänglichen Spielplatz zu realisieren

## **3. Erläuterungen zum Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Raderberg des Stadtbezirks Köln-Rodenkirchen, an der Mannsfelder Straße.

### **3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes Nr. 67420/07, Arbeitstitel: `Nördlich Mannsfelder Straße, 1. Änderung in Köln- Raderberg`, wird im Norden von einem Wohn- und einem Mischgebiet an der Marktstraße, im Osten von dem Mischgebiet der Raderberger Straße, im Süden von der Wohnbebauung der Mannsfelder Straße und im Westen von dem zu erhaltenden Teilbereich der Genossenschaftssiedlung begrenzt. Noch weiter westlich schließt sich der Vorgebirgspark an. Der Geltungsbereich liegt im Flurstück 2543 der Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 53. Das Plangebiet hat eine Fläche von circa 8.500 m<sup>2</sup>.

### **3.2 Bestandsituation**

Das Änderungsgebiet umfasst den Teilbereich der genossenschaftlichen Siedlung, dessen Gebäude im Rahmen der Neubebauung niedergelegt werden. Die abzutragenden Mehrfamilienhäuser sind in einer geschlossenen Blockrandbebauung ausgebildet und besitzen drei Vollgeschosse, Walmdächer sowie kleine begrünte Vorgärten. Die Bestandsbebauung ist gegenüber der südlich verlaufenden Straßenverkehrsfläche um circa 5 m zurückgesetzt. Auf der rückwärtigen Gebäudeseite befinden sich große Grünflächen, welche ursprünglich als Hausgärten zur Selbstversorgung genutzt wurden. Die entsprechende Zonierung ist bis heute im Bestand ablesbar.

Nördlich des Plangebietes liegen fünf Wohnblöcke in dreigeschossiger Zeilenbauweise sowie ein Altenheim und eine Kita. Im Osten schließt das Plangebiet an die Grenzbebauung des Nachbargrundstücks Mannsfelder Straße 50 an, welches wiederum von einem Mischgebiet begrenzt wird. Nördlich dieses Bereiches liegt das Areal des Großmarktes, welcher in den folgenden Jahren zugunsten einer umfassenden städtebaulichen und freiräumlichen Neubebauung verlagert werden soll.

An der Mannsfelder Straße bilden die südlich des Plangebietes gelegenen Wohngebäude zusammen mit dem zu überplanenden Gebäuderiegel einen räumlich gefassten Straßenraum. Südlich schließt eine Wohnsiedlung mit verschiedenen Gebäudetypen und einer unterschiedlichen Gebäudedichte an. Westlich befindet sich das ebenfalls zur Siedlung gehörende und zu erhaltende Eckgebäude. Weiter westlich liegen die Grünflächen des 13,9 Hektar großen Vorgebirgspark

### **3.3 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Mannsfelder Straße erschlossen, die von der Kreuznacher Straße im Westen bis zur Brühler Straße im Osten verläuft. Der Standort ist gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Kölner Autobahnring ist über den Verteilerkreis in weniger als zehn Minuten mit einem Kraftfahrzeug zu erreichen. Auf der Brühler Straße verkehrt regelmäßig die Buslinie 133 in Richtung Kölner Innenstadt. Künftig wird an der Kreuzung Marktstraße/ Bonner Straße die vorläufige Endhaltestelle der derzeit im Bau befindlichen Nord-Süd-Stadtbahn in fußläufiger Nähe eingerichtet, so dass die Anbindung an die Kölner City und den Hauptbahnhof noch verbessert wird.

## **4. Planungsvorgaben und planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt das Areal als `Wohnbaufläche` (W) dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **4.2 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan (LP) ist das Plangebiet als `Innenbereich gemäß § 34 BauGB` dargestellt. Westlich des Planungsgebiets grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an (L17) mit einer Pflegemaßnahme (Pf. 2.4-02) an. Die Planung steht den Darstellungen nicht entgegen.

### **4.3 Bestehendes Planungsrecht**

Der Bebauungsplan Nr. 67420/07 `Nördlich Mannsfelder Straße` ist seit 1998 rechtsverbindlich und setzt für die betreffenden Flächen ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 fest. Zudem setzt er eine geschlossene Bauweise und drei Vollgeschosse fest.

### **4.4 Gebietsentwicklungsplan**

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als `Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)` dar. Die Planziele des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes entsprechen somit den Darstellungen des Regionalplans.

## **5. Städtebauliches Planungskonzept**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 67420/70, `Nördlich der Mannsfelder Straße` soll auf der Grundlage des Wettbewerbs `Erneuerung der Genossenschaftssiedlung Mannsfelder Straße 52-88`, hervorgegangenen städtebaulichen Konzeptes des Architekturbüros `Baufrösche` und des Freiraumbüros `GTL Gnüchtel, Triebswetter` Landschaftsarchitekten, beide aus Kassel, geändert werden.

Das Plankonzept orientiert sich in seinem Entwurf gemäß der Wettbewerbsvorgaben an der straßenbegleitenden Gebäudestellung der bestehenden Siedlung. Die neuen Baukörper werden als gegliederte, dreigeschossige Wohnriegel mit zusätzlichen Staffelgeschossen ausgebildet, welche straßenseitig mit vorgestellten Loggien versehen sind. Hofseitig schließen sich fünf dreigeschossige kammartig angeordnete Gebäude an, welche jeweils mit einem Treppenhaus versehen sind. So entstehen halbprivate, grüne Innenbereiche und eine nördlich anschließende offene Grünfläche. Der westliche Querriegel bildet mit seiner größeren Kubatur den architektonischen Abschluss des neuen Gebäuderiegels. Hier sollen neben Wohnungen ein kleiner multifunktionaler Raum zur Verfügung gestellt werden, der als Wohnertreff, Café oder Kiosk genutzt dienen kann.

Neben der reinen Ersatzbebauung wird eine Verdichtung durch zusätzliche Wohngebäude im Bereich der Hinterhöfe geschaffen. Ferner bietet die neue Wohnbebauung eine höhere Ausnutzung in Form von drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss. Insgesamt wird die Zahl der Wohnungen von derzeit 78 auf circa 86 ansteigen. Zusätzlich werden die durchschnittlichen Wohnungsgrößen deutlich erhöht.

Der geplante Wohnungsmix sieht unterschiedliche Wohnformen mit Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen, familienfreundliche Drei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen sowie Ein- und Zwei-Zimmer-Appartements für zum Beispiel Studierende oder Senioren vor. Das Vorhaben soll mit circa 30% sozial geförderten und circa 70% frei finanzierten Wohnungsbau entwickelt werden. Die Seniorenwohnungen werden entsprechend den Förderrichtlinien des Landes barrierefrei und rollstuhlgerecht ausgebildet.

Die geplante Wohnbebauung trägt dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild des Quartiers herzustellen und fügt sich in die umgebende Bestandsbebauung ein. Durch die Nachverdichtung wird zusätzliches Wohnraumpotenzial erschlossen. Die zentrale Lage rechtfertigt eine Nachverdichtung im Sinne einer sparsamen Flächeninanspruchnahme.

## **6. Planungsinhalte**

Die neue Siedlung soll zukünftig als `Allgemeines Wohngebiet` für eine viergeschossige, geschlossene Bebauung festgesetzt werden. Die geplanten Wohn- und Café/ Kiosk-Nutzungen bzw. ein Wohnertreff sind in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die zulässigen Höchstwerte für die nach § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 sowie Ge-

schosflächenzahl (GFZ) 1,2 werden eingehalten. Zudem ist im nicht überbaubaren Grundstücksbereich eine öffentlich zugängige, circa 500 qm große Fläche für Kinderspiel zu sichern.

## **6.1 Erschließung**

Die verkehrliche und fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Mannsfelder Straße. Über zwei Durchgänge von der Mannsfelder Straße soll die fußläufige Erschließung der rückwärtigen Gartenbereiche geführt werden, welche über ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert wird.

## **6.2 Stellplätze und Nebenanlagen, Tiefgaragen**

Aus den geplanten 86 Wohneinheiten ergibt sich unter Einbezug des ÖPNV-Minderungsfaktors ein Stellplatzbedarf von 65 Stellplätzen. Weiter müssen auf dem Grundstück 15 Stellplätze per Baulast nachgewiesen werden. Zusätzlich ergeben sich aus dem erforderlichen Bedarf durch den multifunktionalen Raum (zum Beispiel Wohnertreff, Café, Kiosk) noch einmal weitere 5 Stellplätze, so dass insgesamt 85 Stellplätze im Plangebiet nachzuweisen sind.

Unter dem Gebäuderiegel sind zwei Mittelgaragen mit 34 und 36 Stellplätzen geplant, sodass insgesamt 70 Stellplätzen unterirdisch untergebracht werden können. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen befinden sich im westlichen und östlichen Bereich des Gebäudes. Mit der geplanten Tiefgarage werden erstmalig Stellplätze in größerer Anzahl auf privatem Grundstück angeboten. Diese sollte zu einem verminderten Parkdruck in den umliegenden Straßen beitragen. Zusätzlich steht im westlichen Teilbereich eine oberirdische Stellplatzanlage mit 15 oberirdischen Parkplätzen zur Verfügung.

Ver- und Entsorgungsflächen, Kellerräume, Lagerflächen, Technik- und Nebenräume werden ebenfalls in den Tiefgaragen untergebracht.

## **6.3 Kinderspielplatz**

Im Plangebiet ist ein öffentlich zugänglicher Kinderspielplatz für Kinder und Jugendliche mit einer Gesamtfläche von circa 500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Erreichbarkeit des Spielplatzes für Kinder außerhalb des Plangebietes wird über Zugänge von der Mannsfelder Straße über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gewährleistet.

Weitere Spiel- und Freiflächen stehen im Umfeld zum Beispiel im nahegelegenen Vorgebirgspark zur Verfügung.

## **6.4 Ver- und Entsorgung, technische und soziale Infrastruktur**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Abwasser und Strom ist über vorhandene Anlagen in den umliegenden Straßen gesichert. Da Müllfahrzeuge nicht in die neue Wohnanlage fahren, wird der Müll am Abfuhrtag an einem Sammelplatz an der Mannsfelder Straße gebündelt. Die Abfallbehälter der Neubebauung werden ansonsten innerhalb der Tiefgarage untergebracht.

Da es sich bei der Baumaßnahme um die Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen handelt, muss Niederschlagswasser nicht nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) versickert werden. Das Regenwasser kann in den vorhandenen Kanal in der Mannsfelder Straße geleitet werden.

## **6.5 Grünfestsetzungen**

Das Kapitel wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Verkehr**

Durch die Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten wird sich der vom Plangebiet ausgehende Quellverkehr im Gegensatz zur aktuellen Situation vermehren. Da sich die Zahl der Wohneinheiten aber relativ moderat um nur 10 % erhöht und der ruhende Verkehr im Gegensatz zur aktuellen Situation in zwei Tiefgaragen mit 70 unterirdischen sowie 15 oberirdischen Stellplätze untergebracht wird, kommt es insgesamt zu keiner Verschlechterung der Verkehrssituation.

### **7.2 Flora und Fauna**

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überprägt. Die neuen Baukörper werden an derselben Stelle errichtet. Die erstmalige Versiegelung findet im Bereich der rückwärtigen Grünflächen statt. Die Tiefgarage dehnt sich ebenfalls zum Teil in den Grünbereich aus. Im Verfahren wird zu prüfen sein, wieviel Bestandsbäume von der Planung betroffen und auszugleichen sind. Die Dachflächen der Gebäude sollen teilweise begrünt werden. Somit gehen für die Flora und Fauna keine hochwertigen Flächen oder Strukturen verloren. Dennoch wird für den Geltungsbereich eine artenschutzrechtliche Betrachtung erstellt und eine Baumkartierung vorgenommen. Die Ergebnisse werden im Zuge des Planverfahrens ergänzt.

### **7.3 Lärm**

Die geplanten Nutzungen sind gebietsverträglich. Die Planung führt voraussichtlich zu keiner Verschlechterung der Lärmsituation im Plangebiet.

### **7.4 Klima**

Die Planung führt zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung im Plangebiet. Eine höhere Versiegelung ist nach geltendem Planungsrecht unter maximaler Ausnutzung der GRZ aber auch schon heute möglich. Die zusätzliche Versiegelung der Flächen führt zu einer lokalen Verminderung des Versickerungspotenzials und einer geringeren Verdunstung.

Die erhöhte Versiegelung wird teilweise durch die geplante Dachbegrünung kompensiert. Das lokale Kleinklima wird nur sehr gering beeinflusst. Durch die Nutzung von regenerativen Energieformen und einer nach aktueller Bauordnung geplanten energetischen Bauweise wird der negative Effekt auf das Kleinklima wieder ausgeglichen.

### **7.5 Gewässer**

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung verlaufen keine Gewässer.

### **7.6 Boden /Altlasten**

Für das Plangebiet wurde ein Gutachten zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration erstellt (Althoff & Lang GbR, Baugrund- und Umweltberatung, Projekt-Nr.: 17-3733). Das Gutachten hat zum Ergebnis, dass keine Hinweise auf eine Kontamination des Untergrunds im Plangebiet vorliegen. Weiter wurden auf Basis der Untersuchungsergebnisse keine Hinweise auf einen anstehenden Grundwasserkörper im Niveau des Bauraumes gefunden.

## **8. Planverwirklichung**

Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Es ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen. Der Zeitplan des Eigentümers sieht vor, im Januar 2020 mit den Abbrucharbeiten der ersten Gebäude zu beginnen. Die Fertigstellung der letzten Gebäude ist für das Jahr 2023 geplant.

## **9. Gutachtenbedarf**

Folgende Gutachten werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erforderlich:

- Artenschutz und Baumbestandskartierung