

Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan; Arbeitstitel: Olpener Str. 250 - 252 in Köln-Höhenberg

1 Anlass und Ziel der Planung

Die RheinmaX GmbH & Co KG, Bonn, im Folgenden Vorhabenträgerin genannt, hat am 13.12.2017 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) auf Grundlage von § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Ziel der Planung ist es, auf Grundstück südlich der Olpener Straße (Olpener Str. 250 bis 252, Gemarkung Vingst, Flur 30, Flurstücke 374, 1751, 1750) in Köln-Höhenberg, Wohnbebauung in einem bislang überwiegend gewerblich genutzten Blockinnenbereich (Nachverdichtung) zu entwickeln. Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnquartieres unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen zu schaffen.

Für das Plangebiet wird die Vorhabenträgerin ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren (Mehrfachbeauftragung) zur weiteren Vertiefung der Planung durchführen. Es ist davon auszugehen, dass auf der Fläche insgesamt circa 120 Wohneinheiten (WE) entstehen können.

Die Wohnungsnachfrage in Köln-Höhenberg ist, wie in den meisten anderen Stadtteilen Kölns, sehr hoch. Das Vorhaben trägt damit zur Verbesserung der derzeitigen Wohnsituation bei. Es entspricht auch der städtischen Zielsetzung, Grundstücke nach Aufgabe der bisherigen Nutzung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden qualifiziert zu verdichten.

Für den Planbereich liegt eine Grundzustimmung der Vorhabenträgerin zur Anwendung des kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll sich ausschließlich auf das Grundstück der RheinmaX GmbH & Co KG beziehen.

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Wohnnutzung zu schaffen, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet in Köln-Höhenberg grenzt im Norden an die Olpener Straße, im Osten an die Flurstücke der Bestandsbebauung entlang der Frankfurter Straße und der Schleuterstraße, im Süden an eine Kleingartenanlage und im Westen an das Flurstück 1465 (unbebaute, bewaldete Grünfläche) an.

Es umfasst die Olpener Straße 250 und 252 mit den Flurstücken 374, 1750 und 1751, Flur 30, Gemarkung Vingst und hat eine Größe von circa 8.733 m².

2.2 Bestandssituation/Vorhandene Struktur

Das Erdgeschoss der Bestandsbebauung an der Olpener Straße (Flurstück 374) wird gewerblich genutzt, darüber befindet sich Wohnnutzung. Im rückwärtigen Raum (Flurstück 1751) befinden sich mehrere Gewerbetriebe. Die größte Halle ist zum heutigen Zeitpunkt an eine Gebäudetechnikfirma als Zwischenlager für Heizung/ Lüftung/ Sanitär vermietet. Nördlich an diese Halle anschließend liegen die Trainingsräume einer Kampfsportschule sowie die Lagerflächen für Fahrräder und Motorroller, des Gewerbebetriebes an der Olpener Straße. Der längliche Gebäudekörper parallel zum westlich angrenzenden Flurstück 1465 wird aktuell unter anderem durch ein Catering, Kfz-Aufbereitung sowie eine ausführende Firma für Elektrotechnik genutzt.

An der südlichen Grenze des Plangebiets (Flurstück 1750) liegt ein freistehendes Einfamilienhaus (ehemalige Fabrikanten-Villa), für dieses wurde bereits ein Abbruchantrag gestellt.

Zum heutigen Zeitpunkt befinden sich auf dem Gesamtgrundstück in der Summe noch acht Bäume. Vier befinden sich vor der großen Halle parallel zur Fahrbahn. Es handelt sich dabei um drei Götterbäume sowie einen Ahorn. Zwei weitere große Platanen befinden sich in der Verlängerung zwischen Straße und Zufahrtsbereich zur großen Halle. Die übrigen Bäume befinden sich zwischen im südlichen Teil des Plangebiets im Umfeld der alten Fabrikanten-Villa. Es handelt sich hierbei um eine Magnolie und eine Weide.

In der näheren Umgebung befinden sich vorwiegend zwei- bis viergeschossige Gebäude, die durch Gewerbe- und Wohnnutzung geprägt sind. Südwestlich des Plangebietes liegt die Katharina-Henoth-Gesamtschule und im Süden eine Kleingartenanlage.

Im Nordosten liegt das Naherholungsgebiet „Merheimer Heide“, welches in wenigen Minuten fußläufig oder mit dem Fahrrad, über die vorhandenen Radwege erreicht werden kann.

Das Plangebiet liegt im Zentrenbereich des Stadtteilzentrum Höhenberg, Olpener Straße, im Grenzbereich zu den Stadtteilzentren Vingst, Ostheimerstraße und Ostheim, Rösrather Straße/-Frankfurter Straße. Die Nahversorgung des Plangebietes ist damit ausreichend gesichert.

2.3 Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist durch eine vorhandene Zufahrtsbaulast auf dem Flurstück 374 (Nr. 1/77, 904/92 zugunsten der Flurstücke 1750 und 1751) an die Olpener Straße und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über die direkt angrenzende Frankfurter Straße besteht eine schnelle Anbindung an die Bundesautobahn A3.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsareal ist über die Haltestelle „Höhenberg, Frankfurter Straße“ der Buslinien 151 und 152 an das Busnetz angeschlossen sowie über die Stadtbahnlinie 1 an den Regionalbahnhof „Bhf Deutz/Messe“. Die Haltestelle „Höhenberg, Frankfurter Straße“ befindet sich circa 280 m nördlich des Plangebietes und ist in circa 5 Minuten fußläufig zu erreichen.

Das Gebiet ist mit Wasser und Energie versorgt und an das Kanalnetz angebunden.

2.4 Alternativstandorte

Das Plangebiet befindet sich im Blockinnenbereich einer bestehenden gemischten Bebauung mit guter Anbindung an die Innenstadt.

Bei der Planung handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zum Teil brachliegender Innenbereichsflächen, die dem in § 1a Absatz 2 BauGB formulierten Ziel entspricht, schonend mit Grund und Boden umzugehen. Die für die Planung vorgesehenen Flächen sind be-

reits heute weitgehend bebaut oder befestigt und sind daher Neubaumaßnahmen an anderer Stelle mit einer erstmaligen baulichen Inanspruchnahme von Grund und Boden vorzuziehen.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Die Fläche ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Da das geplante Vorhaben auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes insbesondere im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nicht umgesetzt werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Es wird die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorgeschlagen, da die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung gleichzeitig der Wiedernutzbarmachung beziehungsweise Nachverdichtung bebauter Flächen dient, die Größe der festzusetzenden Grundfläche deutlich unter 20 000 m² liegt und keine UVP-pflichtigen Vorhaben geplant sind. Im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang werden keine Bebauungspläne aufgestellt, die bei der Grundfläche mitzuzählen sind. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Absatz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Von einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird abgesehen. Relevante Umweltbelange werden untersucht (siehe Punkt 6).

3 Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Südlich grenzt eine Grünfläche an, die für Kleingärten genutzt wird. Südöstlich befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit einer Schulnutzung (Katharina-Henoth-Gesamtschule).

3.3 Landschaftsplan

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

3.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan, die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt auf Grundlage von § 34 BauGB

3.5 Kooperatives Baulandmodell

Mit der geplanten Anzahl an Wohneinheiten (ca. 120) liegt das Vorhaben über den Bagatellgrenzen für das Kooperative Baulandmodell der Stadt Köln (Fassung 2014 >25WE, Fassung 2017 >20 WE). Zu dessen Anwendung hat die Vorhabenträgerin ihre Zustimmung gegenüber dem Stadtplanungsamt erteilt. Da der Grundstückserwerb vor dem 22.09.2016 erfolgte, ist von einer Anwendung des Modells 2014 auszugehen. Ein Modellwechsel zur Fassung 2017 kann im weiteren Verfahren geprüft werden. Regelungen zur Umsetzung des Kooperativen Baulandmodells werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

4 Städtebauliches Konzept

Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualität wird eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Die genauen Inhalte und Aufgaben werden im Weiteren zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin abgestimmt und definiert.

Geplant ist die Entwicklung einer nach Südwesten orientierten Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau (Zeilen, Stadthäuser). Es sollen mehrere Gebäudekörper mit insgesamt circa 10.575 m² Bruttogeschossfläche entstehen. Unter Zugrundelegung von einem gemittelten Wert von circa 8.000 m² Wohnfläche sowie einer mittleren Wohnungsgröße von circa 65 m² ergibt sich eine Wohnungsanzahl von ungefähr 120 Wohneinheiten.

Auf dem Plangebiet sind 5 Vollgeschosse und eine GFZ von bis zu 1,5 vorstellbar. Den Erdgeschosswohnungen sollen Freibereiche in Form von Terrassen zugeordnet werden. In den Wohnungen der Obergeschosse sollen Balkone (Dachterrassen) angeordnet werden.

Der vorhandene Baumbestand wird durch die Planung überwiegend in Anspruch genommen. Mit dem Bauleitplanverfahren wird geprüft, ob und in welchem Umfang Ersatzpflanzungen vorgenommen werden können.

Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage unter den neu zu errichtenden Gebäuden untergebracht werden, die über eine Rampe angefahren wird. Hier sollen alle notwendigen Stellplätze, die aus dem Neubauvorhaben resultieren untergebracht werden. Die Zufahrt zu der Tiefgarage bzw. die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Olpener Straße (Flurstück 374) aus. Die Erschließung der Blockinnenrandbebauung soll westlich entlang der Grundstücksgrenze verlaufen.

Für die Auslobung des Qualifizierungsverfahrens ist das Planungsprogramm weiter zu qualifizieren. Die frühzeitige Beteiligung der Dienststellen, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat neben ökologischen Anforderungen (z.B. Dachbegrünung) und zu untersuchenden relevanten Umweltbelangen den Bedarf einer mindestens 3-gruppigen Kindertageseinrichtung, öffentliche Spielplatzflächen von circa 700m² und ein Jugendangebot ergeben. Die Umsetzungsmöglichkeiten im Plangebiet werden im Rahmen der Vorbereitung des Qualifizierungsverfahrens geprüft und entsprechende Vorgaben in die Auslobung aufgenommen.

Alle vorhandenen baulichen Anlagen auf den Flurstücken 1750 und 1751 (rückwärtige Garagen, Lagerhallen und Wohnhaus) sollen zurückgebaut beziehungsweise überplant werden.

Die Erschließungsachse des Plangebietes soll so ausgelegt werden, dass eine eventuell später erfolgende verkehrstechnische Anbindung für eine nach Westen hin optionale Wohnenerweiterung entstehen kann.

Die westlich angrenzenden Grundstücke bis zur Adalbertstraße sind in einer langfristigen Entwicklung als mögliche Erweiterungsflächen in Betracht zu ziehen. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung sind allerdings lediglich mögliche Fuß- und Radwegeverbindungen nach Westen hin aufzuzeigen.

Trotz der langfristigen Möglichkeit, das Gebiet nach Westen hin städtebaulich zu erweitern, ist ein autarkes Planungs- und Nutzungskonzept für das Areal Ziel der Planung.

5 Auswirkungen der Planung/Umweltbelange

5.1 Verkehr

Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsbelastung der Straßen und Knotenpunkte im Umfeld (Olpener Straße/Frankfurter Straße) werden im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und bewertet.

5.2 Artenschutz

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

5.3 Baumbewertung

Der vorhandene Baumbestand wurde bereits untersucht. Für einen Großteil der Bäume wurde eine Fällgenehmigung beantragt, die allerdings zum heutigen Zeitpunkt noch aussteht.

5.4 Immissionsschutz

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzung, Kleingärten und die Katharina-Henoth-Gesamtschule geprägt. Die Einwirkungen durch die Sportfelder 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 festgesetzt.

5.5 Klima

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

5.6 Altlasten

Durch die Geologie-, Bau- & Umweltconsult GBU oHG wurde im Auftrag der RheinHaus GmbH eine umwelttechnische Untersuchung auf dem Projektstandort durchgeführt. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen liegen keine Hinweise auf eine relevante Bodenverunreinigung durch den Betrieb der beiden Abscheideranlagen vor. Die Ergebnisse der chemischen Bodenuntersuchung aus den Rammkernsondierungen sind als unauffällig zu bewerten. Hinweise auf Bodenbelastungen durch den Betrieb der ehemaligen ansässigen Keramikfabrik wurden in abgeteufelten Bohrungen ebenfalls nicht festgestellt.

Nach den gesamten Untersuchungsergebnissen ist eine schädliche Bodenveränderung hinsichtlich des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die angestrebte Folgenutzung „Wohnbebauung“ ist davon auszugehen, dass im Anfüllungshorizont die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten werden. Eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist daher aus den Untersuchungsergebnissen nicht abzuleiten.

Sollten nach konkreten Planungen Kinderspielflächen eingerichtet werden, wird empfohlen, für dieses sensible Szenario eine nutzungsbezogene Detailuntersuchung auf den entsprechenden Teilflächen durchzuführen.

Unabhängig von den unauffälligen Untersuchungsergebnissen können lokale Bodenverunreinigungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Bei den zukünftigen Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Boden sollte daher auf organoleptisch auffälliges Bodenmaterial geachtet werden. Sollte dieses angetroffen werden, wird empfohlen, den Gutachter unverzüglich zu informieren.

6 Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser sichert die Realisierung des Vorhabens.

Es sind keine wesentlichen Änderungen bis auf Anpassungen zur Erschließung der Innenbereiche vorgesehen, die über Erschließungsregelungen zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Köln vereinbart werden.

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

Zur Realisierung der Planung sind keine Bodenordnungsverfahren erforderlich.