

Erläuterungen zum Bebauungsplan

Arbeitstitel: Eyselshovener Straße/Sürther Straße in Köln-Rodenkirchen

1. Anlass und Ziel der Planung

Für das Plangebiet besteht seit dem 08.05.2014 ein Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel: Eyselshovener Straße in Köln-Rodenkirchen (siehe Anlage 2). Die damalige Planung konnte jedoch mit dem potentiellen Investor nicht weitergeführt werden.

Ziel ist es mit dem aktuell vorliegenden Bebauungsplanverfahren, ein Nahversorgungszentrum mit einer qualitätsvollen Architektur zur Stärkung des Quartiers zu entwickeln. Weiterhin soll dringend benötigter Wohnraum für unterschiedliche Nachfragegruppen geschaffen und Erweiterungsflächen für die südlich gelegene Gesamtschule sowie ein Kita-Standort planungsrechtlich gesichert werden. Entsprechend der bereits realisierten Bebauung im Sürther Feld soll entlang der Eyselshovener Straße eine gleichhohe Bebauung möglich sein. Im Bereich der Sürther Straße soll sich die geplante Gebäudehöhe an der Höhe der vorhandenen Gesamtschule orientieren.

Da sich die Grundstücksflächen im städtischen Besitz befinden, kann die notwendige städtebauliche Qualität über zielgerichtete Verfahren zur Privatisierung umgesetzt werden. Hierzu sollen nach Aufstellung des Bebauungsplanes in Zusammenarbeit mit potentiellen Investoren räumlich selbständige Qualifizierungsverfahren in Form von städtebaulichen Wettbewerben, Mehrfachbeauftragungen oder einer Konzeptausschreibung mit einem städtebaulichen Schwerpunkt durchgeführt werden.

2. Bebauungsplanverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahren Eyselshovener Straße/Sürther Straße und der parallelen Flächennutzungsplanänderung wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) im sogenannten Regelverfahren mit Umweltbericht und den notwendigen Begutachtungen durchgeführt.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rodenkirchen zwischen der Sürther Straße im Westen, der Eyselshovener Straße im Norden, der geplanten öffentlichen Grünfläche des Sürther Feldes im Osten und der Grundstücksgrenze des Gesamtschulgrundstückes im Süden.

Es umfasst eine Fläche von circa 33.000 m².

3.2 Vorhandene Struktur

Das zu überplanende Gelände befindet sich auf dem nördlichen Bereich des damaligen Schulgrundstücks der inzwischen abgebrochenen Gesamtschule Rodenkirchen. Das Areal wurde nach Abriss des Schulgebäudes in einen nördlichen und südlichen Teilbereich aufgeteilt. Das

heutige neue Schulgebäude befindet sich auf dem südlichen Teilbereich. Das nördliche Areal sollte in der Folge einer neuen Nutzung zugeführt werden. Derzeit dient ein Teil des Geländes temporär der Unterbringung von Flüchtlingen in Containerbauten.

Das östlich angrenzende Wohngebiet Sürther Feld wird gegenwärtig erschlossen und bebaut. Dieses Wohngebiet ist durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung entlang der Eyselshovener Straße und dahinter liegende Hausgruppen beziehungsweise Einzel- und Doppelhäusern mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung geprägt.

Das Plangebiet ist ansonsten von einer sehr heterogenen Bebauung umgeben. Im Süden befindet sich mit der neu errichteten Gesamtschule eine solitäre Großform. Westlich liegt das in eine großzügige Parkanlage eingebettete und aus vielen unterschiedlichen Gebäuden bestehende Zentrum der Diakonie Michaelshoven. Nördlich der Eyselshovener Straße steht ein dreigeschossiges Parkhaus der Diakonie Michaelshoven, die dahinter liegenden Schul- und Verwaltungsgebäude dieser Einrichtung sind bis zu neun Geschosse hoch. Das Umfeld bietet somit nur wenige städtebauliche Anknüpfungspunkte.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Sürther Straße gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie an die Innenstadt und die angrenzenden Stadtteile angebunden. Die Straße Am Feldrain verbindet Weiß mit der Bundesautobahn (BAB) 55 Bonn - Köln. In fußläufiger Entfernung verläuft die Stadtbahntrasse der Linie 16 Köln – Bonn und über die Weißer Straße fahren die Buslinien 131 und 135.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

4. Planungsvorgaben

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan entlang der Sürther Straße als gemischt genutzte Baufläche und entlang der Eyselshovener Straße als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Anlage 7). Mit der Zielsetzung, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung `Nahversorgungs-zentrum`, ein Wohngebiet und eine Schulerweiterungsfläche zu entwickeln ist parallel zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorzunehmen.

4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) der Stadt Köln aus dem Jahr 2010 sieht im Zuge der Bebauung des Sürther Feldes im Süden des Stadtteils Rodenkirchen mit insgesamt circa 1.000 Wohneinheiten an der Eyselshovener Straße ein kleines Nahversorgungszentrum Michaelshoven mit einem Lebensmittelvollversorger als strukturprägende Einrichtung vor. Mit dem vorliegenden Plankonzept wird die Ansiedlung von Geschäften und Dienstleistungseinheiten ermöglicht. Städtebauliches Ziel ist, das Quartier mit einer urbanen Mischung zu stärken und weiterzuentwickeln.

4.4 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)

Der Rat der Stadt Köln hat am 11.02.2014 das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) beschlossen. Der im StEK Wohnen ermittelte Wohnungsgesamtbedarf 2010-2029 in Höhe von rund 52.000 Wohnungen basiert auf der städtischen Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2011. In der aktuellen Bevölkerungsprognose mit Stand Mai 2015 wird Ende 2029 von rund 1.161.000 Einwohnern und 609.900 Haushalten ausgegangen. Der Gesamtwohnungsbedarf beläuft sich danach aktuell auf rund 66.000 Wohnungen, davon rund 30.000 Wohnungen bis 2019. Diese Zahlen sind der Beschlussvorlage „Umsetzung STEK Wohnen“ – Ratsbeschluss vom 20.12.2016 – zu entnehmen.

4.5 Kooperatives Baulandmodell

Mit Datum vom 17.12.2013 wurde vom Rat der Stadt Köln das `Kooperative Baulandmodell` (KoopBLM) Köln als Richtlinie zur Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und zur Beteiligung der Planbegünstigten an den Folgekosten beschlossen. Es ist ein wesentliches Regelungsinstrument zur zeitnahen Umsetzung einer bedarfsgerechten und qualitativ anspruchsvollen Wohnungspolitik. Mit Beschluss des Rates am 04.04.2017 wurde die Fortschreibung des KoopBLM beschlossen und am 10.05.2017 im Amtsblatt der Stadt Köln bekanntgemacht.

In dem Plangebiet können 120 bis 150 neue Wohneinheiten entstehen. Neben frei finanzierten Miet- und Eigentumswohnungen sind entsprechend der Richtlinien zum kooperativen Baulandmodell Köln (KoopBLM) 35 bis 45 Wohnungen als geförderter Wohnungsbau zu errichten. Die genaue Anzahl der Wohneinheiten wird sich jedoch erst nach Durchführung des Qualifizierungsverfahrens ergeben.

4.6 Qualifizierungsverfahren

Nach Aufstellung des Bebauungsplanes sollen in Zusammenarbeit mit potentiellen Investoren für das Sondergebiet sowie für die Wohnbauflächen räumlich selbständige Qualifizierungsverfahren in Form von städtebaulichen Wettbewerben oder Mehrfachbeauftragungen durchgeführt werden. Da es sich um städtische Flächen handelt, kann dies auch in Form einer städtischen Konzeptausschreibung mit einem städtebaulichen Schwerpunkt erfolgen. Die Aufgabenstellungen mit Inhalt und formalen Anforderungen sind von den Investoren mit der Verwaltung abzustimmen und werden anschließend dem Stadtentwicklungsausschuss und der Bezirksvertretung Rodenkirchen zur Beratung vorgelegt.

5. Bebauungsplan-Entwurf

Das Plangebiet liegt in einer städtebaulich zentralen Lage und bildet aufgrund der vorhandenen Erschließung und der Nähe zur Stadtbahnlinie einen attraktiven Wohn- und Einzelhandelsstandort. Das Bebauungskonzept beinhaltet eine Dreiteilung des Gebiets mit einem geplanten Nahversorgungszentrum im Westen, einer Wohnbebauung im mittleren Bereich und einer Erweiterungsfläche für die südlich gelegene Schule im Osten. Entsprechend der Planung soll ein Sondergebiet (SO) für das Nahversorgungszentrum, ein allgemeines Wohngebiet (WA) und eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhenentwicklung orientieren sich dabei an der benachbarten Siedlungsstruktur des Baugebietes Sürther Feld und der Schule.

Mit der Ausweisung des geplanten Sondergebietes soll sichergestellt werden, dass im Bereich Sürther Straße/Eygelshovener Straße ein neues Nahbereichszentrum entstehen kann, das die Versorgung des Quartiers mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs decken kann. Gleichzeitig wird mit der Realisierung eines kleinen Einkaufszentrums das planerische Ziel verfolgt, die Aufenthaltsqualität der zentralen Straßen- und Platzbereiche der Sürther- und Eygels-

hovener Straße über geeignete Gestaltungsmaßnahmen zu erhöhen und die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Quartier zu erhöhen.

Weiterhin sollen Flächen zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum sowie Flächen zur bedarfsgerechten Schulerweiterung bzw. für eine Kita entwickelt werden. Im Plangebiet können 120 bis 150 neue Wohneinheiten entstehen. Neben frei finanzierten Miet- und Eigentumswohnungen können entsprechend der Richtlinien zum kooperativen Baulandmodell Köln (KoopBLM) 35 bis 45 Wohnungen als geförderter Wohnungsbau errichtet werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet:

Zur Deckung der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll ein Lebensmittel-Vollversorger angesiedelt werden. Zur Konkretisierung des Vorhabens ist die Verkaufsfläche auf maximal 2.300 m² zu beschränken. Hiervon sollen circa 1.400 bis 1.500 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Vollversorger reserviert werden. Die weitere Verkaufsfläche kann kleineren Läden zur Verfügung stehen. Ferner besteht die Möglichkeit, an dem Standort Dienstleistungsfunktionen und kleinere Büroflächen anzusiedeln, welche möglichst in den Obergeschossen eines mehrgeschossigen Gebäudes unterzubringen sind.

Das Sondergebiet ist circa 7.000 m² groß.

Allgemeines Wohngebiet:

Zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Eine Differenzierung der Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

Die Wohnbaufläche ist circa 13.000 m² groß.

Flächen für den Gemeinbedarf:

Auf Grund des bestehenden Bedarfes ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Kita vorgesehen. Die Fläche soll als Erweiterungsfläche für die vorhandene Gesamtschule dienen, die ihren derzeitigen Flächenbedarf bereits über Containerbauten lösen muss. Ferner besteht in dem Plangebiet der Bedarf an einer weiteren Kita.

Die Gemeinbedarfsfläche ist circa 13.000 m² groß.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Insgesamt soll eine Bebauung entstehen, die sich maßstäblich an dem Gebäudebestand der Umgebung orientiert. Vorgesehen ist, neben einer Grundflächenzahl (GRZ) auch maximale Höhen der geplanten baulichen Anlagen (Oberkante Dachhaut) von 13,50 m festzusetzen.

6. Umweltbelange

Zu den Umweltbelangen, 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 detailliert werden.

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

Auf Grund der ehemaligen Nutzung des Grundstückes als Schulstandort und der derzeitigen Zwischennutzung (Flüchtlingsunterbringung in Containerbauweise) sind nur noch in den Randbereichen Grünstrukturen vorhanden (siehe Anlage 6).

Landschafts- und Ortsbild

Das Ortsbild wird sich durch die beabsichtigte Bebauung verändern. Eine negative Beeinträchtigung ist jedoch aufgrund der unmittelbar angrenzenden, mehrgeschossigen und Landschaft prägenden Bebauung nicht zu erwarten.

Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden. Des Weiteren sind keine Nutzungen geplant, die als grundwassergefährdend einzustufen wären. Für das Umweltmedium Wasser ergeben sich keine Änderungen durch die Planung.

Klima und Luft

In der Planungshinweiskarte der Stadt Köln zur zukünftigen Wärmebelastung ist der Planbereich als (wärme-) belastete Siedlungsfläche dargestellt. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Folgen des Klimawandels -hier insbesondere die sommerliche Überwärmung innerstädtischer Quartiere- sollten bei einer geplanten Bebauung Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas vorgesehen werden, wie zum Beispiel Dachbegrünungen und Baumpflanzungen.

Für das Umweltmedium Klima ergeben sich durch die Planung voraussichtlich nur geringe Veränderungen.

Luftschadstoffe

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass in dem Planbereich 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 geplanten Nutzungen 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 Aufstellung 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 Planung nicht zu erwarten.

Altlasten

Im Planbereich sind keine Altlasten bekannt.

Gefahrenschutz

Der Planbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikogebieten. Er liegt nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht innerhalb der Achtungsabstände von Störfallbetrieben. Belange des Gefahrenschutzes sind nicht berührt.

Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale sind im Planbereich nicht vorhanden. Bei unvermutetem Auffinden von Bodenfunden sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Die Belange des Kultur- und Sachgutschutzes, insbesondere des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Lärm

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Ob noch gewerbliche Emittenten im Umfeld vorhanden sind, ist zu prüfen. Im weiteren Verfahren ist die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zu den Einwirkungen auf das Plangebiet erforderlich

Das Erfordernis weiterer Umweltuntersuchungen wird im weiteren Verfahren geprüft.

7. Planverwirklichung

Kosten für die Stadt werden für die Bereitstellung der erforderlichen Gutachten entstehen.

Das Planvorhaben soll kurzfristig umgesetzt werden.