

## **Begründung**

### **zum städtebaulichen Planungskonzept Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan); Arbeitstitel "Ignystraße in Köln-Weiden"**

---

#### **1. Rahmenbedingungen, Planungsanlass und Planungsziel**

Die Projektgesellschaft PE Projektgesellschaft Weiden GmbH & Co. KG, vertreten durch die icon 8 real estate holding GmbH hat den Standort des Gartenmarkts der Fa. Müller an der Ignystraße 93-95 in Köln-Weiden im Frühjahr 2018 mit dem Ziel einer späteren Wohnentwicklung erworben.

Der Inhaber des Grundstücks gibt den Standort auf, so dass das Areal für die weitere städtebauliche Entwicklung zur Verfügung steht. Dabei ist geplant den Gebäudebestand sowie den Bestandshügel abzutragen und das Gelände mit neuen Geschosswohnungsbauten zu überplanen.

Der Eigentümer und Betreiber des Gartencenters stellt den Betrieb aus persönlichen Gründen an diesem Standort ein und hat das Grundstück notariell beglaubigt an die o.g. Projektgesellschaft verkauft. Die Stadt Köln hat bereits erklärt auf ihr Vorkaufsrecht zu verzichten.

Das Architektur- und Städtebaubüro ASTOC GmbH & Co. KG aus Köln wurde von der Projektgesellschaft Weiden GmbH & Co. KG beauftragt, erste Bebauungsstudien im Sinne einer Machbarkeitsstudie zu erarbeiten. Die Bauleitplanung soll dann darauf aufbauend in weiterer Abstimmung mit der Verwaltung erarbeitet werden.

Mit Datum vom 26.04.2018 hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Ignystraße 93-95 in Köln-Weiden bei der Verwaltung eingereicht.

#### **1.1 Plangebiet und seine Umgebung**

Das Plangebiet befindet sich zwischen Beller Weg, Bundesautobahn A 1, Jungbluthgassenbrücke/Kronstädter Straße und Ignystraße.

Das Grundstück selbst mit einer Fläche von ca. 37.465 m<sup>2</sup> liegt im Bereich des Stadtteils Köln-Weiden, westlich der in diesem Bereich gedeckelten Bundesautobahn (A1) und ist heute durch eine starke Topografie mit seiner Nutzung als Gartencenter geprägt. Diese Topographie stellt aufgrund der Beschaffenheit und Statik des Hügels ein Entwicklungshindernis dar und muss in großen Teilen im Sinne der zukünftigen wohnungswirtschaftliche Nutzung rückgebaut werden. Hieraus entstehen wirtschaftliche Anforderungen, die durch eine für allgemeine Wohngebiete (WA) übliche Dichte realisierbar und erreichbar sind. Eine Entwicklung des Grundstücks für wohnungswirtschaftliche Nutzung profitiert von der mittlerweile gedeckelten Autobahn.

Die Umgebung des Plangebiets ist nördlich, westlich und südwestlich von einer reinen Wohnnutzung geprägt. Im Osten befindet sich die überdeckelte Bundesautobahn A1, südlich des Plangebietes verläuft der Grünzug-West.

#### **1.2 Städtebauliches Planungskonzept**

Nach Abbruch der Bestandsgebäude sowie des bestehenden Erdhügels soll auf dem Grundstück eine Wohnbebauung mit rd. 50.000 m<sup>2</sup> BGF errichtet werden. Das Areal soll als neues verkehrsaarmes Wohnquartier mit circa 500 Wohneinheiten - davon 30% der oberirdischen BGF als öffentlich geförderte Wohnnutzung

- sowie einer Kita und entsprechenden privaten wie öffentlichen Freiflächen in einem Typologie-Spektrum von Geschosswohnungsbau bis hin zu Townhouses für ein breites Nutzerspektrum entwickelt werden.

Die beiden in der städtebaulichen Machbarkeitsstudie des Büros ASTOC dargestellten Vorzugsvarianten sehen eine überwiegend IV-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoß vor, die sich zum westlichen und nördlichen Rand auf drei Geschosse abstaffelt. Nach Westen bzw. Südwesten, entlang der geplanten öffentlichen Grünfläche im Übergang zur gedeckelten Autobahn sind mehrere VI-geschossige Baukörper geplant. Nach Süden ist aufgrund der Lärmbelastung im Bereich des Tunnelmunds eine geschlossene Baukante notwendig.

Es ist vorgesehen eine Geschossflächenzahl von 1,7 festzusetzen.

Beide städtebaulichen Varianten sehen die räumliche Fassung der Ignystraße in Form einer straßenbegleitenden Bebauung vor, mit unterschiedlich ausgeprägten Wohnhöfen im Inneren des Areals. Hier sind neben den privaten Innenhöfen halböffentliche Platzbereiche vorgesehen. Entlang der Autobahn ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, in der neben Grünflächen auch Fusswege und Spielflächen geplant sind. Im Südlichen Bereich der Grünfläche ist eine Kita mit entsprechender Außenfläche vorgesehen.

### **1.3 Erschließung / Verkehrskonzept**

Die Anbindung erfolgt über die westlich an das Areal angrenzende Ignystraße, wodurch die Erschließung des Grundstücks gesichert ist. Das städtebauliche Konzept sieht ein autoarmes Wohnquartier vor, die interne Erschließung erfolgt über einen befahrbaren Wohnweg, der entweder als Stichstraße oder umlaufend mit zwei Anschlüssen an die Ignystraße geplant ist. Die notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen nachgewiesen.

### **1.4 Planungsrechtliche Situation**

Die derzeitige Nutzung als Gartencenter ist mit einem darauf zugeschnittenen Planungsrecht versehen (Bebauungsplan „Östlich Ignystraße“, 2005), daher soll neues Planungsrecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §12 Baugesetzbuch (BauGB) unter Berücksichtigung des kooperativen Baulandmodells geschaffen werden. Der oben genannte Bebauungsplan aus dem Jahr 2005 setzt für die Fläche der Gärtnerei Müller ein Baugebiet für einen Gartenbaubetrieb und für den maßgeblichen Bereich der Aufschüttungen eine private Grünfläche fest.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche (mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung) mit dem Signet Parkanlage dargestellt. Die bebaute Umgebung ist als Wohnbaufläche dargestellt.

### **1.5 Umweltbelange / Gutachten**

Das Grundstück ist Lärmemissionen aus der angrenzenden, zum größten Teil überdeckelten Autobahn ausgesetzt. Diese Immissionen werden derzeit gutachterlich untersucht. Darüber hinaus wird ein Bodengutachten erstellt. Alle weiteren Umweltbelange werden im Rahmen der Bauleitplanung im Umweltbericht bewertet.

### **1.6 Verfahren**

Aus den beiden Vorzugsvarianten ist eine auszuwählen und weiter zu konkretisieren, auch im Sinne eines Qualifizierungsverfahrens. Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zu entsprechen und für dieses Projekt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

**Kenndaten**

<b>Größe des Plangebiets in ha</b>	3,7ha
<b>BGF über alle Baufelder in m<sup>2</sup></b>	49.000 - 50.000 m <sup>2</sup>
- BGF Wohnen in m <sup>2</sup>	49.000 - 50.000 m <sup>2</sup>
- BGF Sonderwohnformen (z.B. Studenten, Wohngruppen, gewerblichen Wohnen) in m <sup>2</sup>	-/-
- BGF Gewerbe in m <sup>2</sup>	-/-
- BGF Gemeinbedarf in m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup> Kita (Größe nach Erfordernis)
- BGF <i>sonstige Nutzungen</i> in m <sup>2</sup>	-/-
<b>Anzahl der geplanten WE</b>	490 - 500
davon <b>öffentlich gefördert</b>	ca. 150 (ca. 30% der oberirdischen BGF)
<b>private Frei- und Grünfläche in m<sup>2</sup></b>	6.000 m <sup>2</sup>
davon <b>öffentlich</b>	3.000 m <sup>2</sup>
davon <b>privat</b>	3.000 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche in m<sup>2</sup></b>	3.000 – 3.500 m <sup>2</sup>
davon <b>öffentlich</b>	Status noch abzustimmen
davon <b>privat</b>	Status noch abzustimmen