

# Qualifizierung des Freiraums im Baublock zwischen Trierer, Mosel-, Pfälzer und Luxemburger Straße

Grundlagen für die Leistungsbeschreibung



Oktober 2018

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
1. Anlass und Ziel .....	3
2. Vorgaben und Rahmenbedingungen .....	4
Planungsrecht .....	4
Standort und Struktur .....	4
Verkehrerschließung   Zufahrten   Zugänge .....	4
Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen .....	4
Spielflächen .....	4
Bodendenkmal .....	5
3. Vorgaben Entwurfsplanung .....	5
Straßenraum .....	5
Zufahrten .....	5
Spiel- und Aufenthaltsbereiche .....	5
Grüngestaltung .....	6
Gestaltung .....	6
Bodeneingriffe .....	6
Leitungen .....	6
Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen .....	7
4. Verfahren .....	7
Auftraggeberin .....	7
Verfahrensgegenstand und –art .....	7
Unterlagen .....	8
Art der Leistungserbringung und Zulassung .....	8
Urheberrecht .....	8
Haftungsausschluss .....	9

## 1. Anlass und Ziel

Hintergrund der Planung ist die Baulückenschließung im Baublock zwischen Trierer, Mosel-, Pfälzer und Luxemburger Straße. Durch die Baulückenschließung soll neuer Wohnraum geschaffen werden und das bislang städtebaulich ungeordnete und mindergenutzte Gebiet aufgewertet werden. Das Planungskonzept für die wohnbauliche Entwicklung sieht für den Standort ein Integrationsprojekt vor, das die geplanten 45 Wohneinheiten für einen Mietermix aus Geflüchteten mit Wohnberechtigungsschein, Wohnungssuchende aus dem umgebenden Stadtteil und beim Wohnungsamt als dringend wohnungssuchend Gemeldete vorhält.

Zur Umsetzung der Planung läuft parallel das Bauleitplanverfahren. Im Stadtentwicklungsausschuss am 28.06.2018 wurde der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Trierer Straße in Köln Neustadt/Süd“ gefasst. Das Ergebnis der Qualifizierungsmaßnahme wird in das weitere Bauleitplanverfahren integriert werden.

Da der Betrachtungsraum aktuell in einem städtebaulich ungeordneten und mindergenutztem Zustand vorliegt und unerschlossen ist, muss zur Umsetzung der wohnbaulichen Entwicklung die Erschließung sichergestellt werden. Dies soll zum Anlass genommen werden, Wohnumfeldqualitäten für das Quartier zu schaffen. Diese Wohnumfeldqualitäten sollen auch dazu beitragen, dem hohen Bedarf an Spielflächen im Stadtteil Neustadt/Süd zu begegnen. Daher soll eine Qualifizierungsmaßnahme mit dem Ziel durchgeführt werden, eine räumliche Neuordnung des öffentlichen Raums vorzunehmen und verschiedene Funktionen auf dem begrenzten städtischen Grundstück gestalterisch zu bündeln. Aufgrund des Zuschnittes des Betrachtungsraumes sind die verschiedenen Funktionen geschickt im öffentlichen Raum anzuordnen und zu gestalten.

### Spiel- und Aufenthaltsqualität

Neue Spiel- und Aufenthaltsqualitäten sollen den öffentlichen Raum prägen. Durch Spielflächen für Kinder und Jugendliche und einem Quartiersplatz soll ein Ort des Zusammenlebens für die Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtquartier entstehen.

### Begegnungsraum

Durch die attraktive Gestaltung von Begegnungsräumen soll die gemeinsame Kommunikation angeregt und damit dazu beitragen, soziale Barrieren zu verhindern bzw. diese abzubauen.

### Straßenraum

Der Straßenraum soll im Stadtbild zugunsten der Spiel- und Aufenthaltsbereiche eine untergeordnete Rolle einnehmen. Der Straßenraum hat unter Berücksichtigung einer sicheren Erreichbarkeit der Spiel- und Aufenthaltsräume ihre Erschließungsfunktion in Kombination mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen zu erfüllen.

### Grüngestaltung

Die Integration von Grünelementen soll für die Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsräume einen Mehrwert bilden.

## 2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

### **Planungsrecht**

Der rechtskräftige Bebauungsplan (Durchführungsplan Nr. 66437/04) setzt für den Betrachtungsraum eine Verkehrsfläche fest. Unter Berücksichtigung der Entwurfsplanung der Qualifizierungsmaßnahme wird der rechtskräftige Bebauungsplan entsprechend überplant werden. Im Stadtentwicklungsausschuss am 28.06.2018 wurde der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Trierer Straße in Köln Neustadt/Süd“ mit dem Ziel gefasst, Wohnbauflächen festzusetzen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen (vgl. Anlage 3.1).

### **Standort und Struktur**

Der Betrachtungsraum nimmt eine Größe von rd. 3.700 m<sup>2</sup> ein und liegt innerhalb eines Baublocks, der im Norden durch die Trierer Straße, im Süden durch die Moselstraße, im Osten durch die Pfälzer Straße und im Westen durch die Luxemburger Straße begrenzt wird.

Die Flächen innerhalb des Betrachtungsraumes liegen im Eigentum der Stadt Köln, ebenso wie das Grundstück, welches für die wohnbauliche Entwicklung (Baulückenschließung) vorgesehen ist.

Aktuell liegt der Betrachtungsraum in einem städtebaulich ungeordneten und mindergenutzten Zustand vor. Es wird durch einen Gebrauchtwagenhändler und einen Hotelparkplatz genutzt.

Angrenzend befindet sich im östlichen Baublock die geplante Baulückenschließung. Innerhalb dieses Bereiches ist eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen, die als Integrationsprojekt mit 45 Wohneinheiten geplant wird. Nach aktuellem Stand sieht das Planungskonzept vor, dass entlang der neuen Erschließungsstraße maximal fünf Voll- und ein zurückversetztes Staffelgeschoss vorgesehen werden. Zur baulichen Arrondierung wurden die Flurstücke entlang der Moselstraße in den Geltungsbereich einbezogen. In diesem Bereich sind maximal fünf Vollgeschosse möglich.

Neben der Wohnnutzung wird der Betrachtungsraum im Bereich der Trierer Straße von vereinzelt Dienstleistern belebt. Entlang der Moselstraße befindet sich ein Hotel, welches derzeit zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt wird (vgl. Anlage 3.2).

### **Verkehrerschließung | Zufahrten | Zugänge**

Der Betrachtungsraum ist aktuell nicht erschlossen. Trotz fehlender Erschließungsstraße bestehen Zufahrten bzw. Zugänge zu vereinzelt Wohn- und Geschäftsgebäuden. Die Zugänglichkeit zu den Objekten Trierer Straße 47-51 erfolgt über den Betrachtungsraum. Ebenso besteht eine Zu- und Durchfahrt zum Objekt Moselstr. 36 (siehe Anlage 3.3).

### **Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen**

Innerhalb des Betrachtungsraumes befinden sich im Bereich des Gebäudes an der Trierer Straße Hausnummer 47-51 eine Feuerwehrezufahrt sowie eine Aufstellfläche für die Feuerwehr (siehe Anlage 3.4).

### **Spielflächen**

Nach der Spielplatzbedarfsplanung Stadt Köln 2011 besteht ein für den Stadtteil Neustadt/Süd gravierender Mangel an Spielflächen.

### ***Bodendenkmal***

Der Betrachtungsraum liegt auf der Südostseite der römischen Staatsstraße Köln - Trier - Reims innerhalb der römischen Vorstadt und des südwestlichen Friedhofs der römischen Stadt. Der Bereich ist seit dem 11.07.2006 als Bodendenkmal (Nr. 476) in die Denkmalliste eingetragen (siehe Anlage 3.5).

## **3. Vorgaben Entwurfsplanung**

### ***Straßenraum***

Die Erschließungsstraße muss ihre Funktion zur Erschließung der beidseitig an den Betrachtungsraum angrenzenden Baublöcke erfüllen. Ein potentieller Durchgangsverkehr zwischen der Moselstraße und der Trierer Straße soll hierbei verhindert bzw. gemindert werden.

Die sichere Erreichbarkeit der Spiel- und Aufenthaltsbereiche ist zu berücksichtigen. Im Sinne einer sicheren Erreichbarkeit der Spiel- und Aufenthaltsbereiche soll geprüft werden, ob die Erschließungsstraße als Spielstraße oder als Shared Space ausgelegt werden kann. Bei Bedarf sind Querungshilfen vorzusehen. Gestalterische Elemente zur Geschwindigkeitsreduzierung können im Straßenraum vorgesehen werden.

Der Straßenraum soll zugunsten der Spiel- und Aufenthaltsbereiche gering dimensioniert sein, daher wird auf die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen innerhalb des Straßenraums verzichtet. Fahrradstellplätze sind bedarfsgerecht zu integrieren. Nach dem Gestaltungshandbuch sind für den Raum mit nachbarschaftlicher Bedeutung Anlehnbügel vorzusehen.

Zur Definition des Straßenverlaufs sind Schlepplkurrenennachweise vorzulegen. Die Straßenquerschnitte sollen der Nutzung entsprechen.

### ***Zufahrten***

Alle bestehenden Zufahrten müssen in der Entwurfsplanung berücksichtigt werden. Die Zufahrt zum neuen Wohngebäude muss integriert werden (siehe Anlage 3.3).

### ***Spiel- und Aufenthaltsbereiche***

Im Betrachtungsraum sollen Spielflächen und Aufenthaltsbereiche mit Verweilqualitäten geschaffen werden.

Für den Stadtteil besteht ein hoher Bedarf an Spielflächen. Daher wird eine Lösung gesucht, die eine oder mehrere Spielflächen mit einem möglichst hohen Ausmaß in der Entwurfsplanung einbringt. Als Mindestgröße für die Spielflächen werden 500 m<sup>2</sup> angesehen. Die Spielflächen sind für Kinder und Jugendliche zwischen 6 und 18 Jahren herzustellen.

Im Vorfeld wird durch das Amt für Kinder, Jugend und Familie – Spielplatzangelegenheiten eine Beteiligung der Kinder und Jugendlichen durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Entwurfsplanung zu berücksichtigen.

Die Aufenthaltsbereiche innerhalb der Spielflächen oder in Form eines Quartiersplatzes sind durch Ruheflächen mit Stadtmobiliar zu gestalten. Sie sollen sich an sämtliche Altersgruppen richten, um damit die Kommunikation und den Austausch zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern zu ermöglichen.

Die Nähe der Spielflächen zur Fahrbahn birgt Gefahrenpotentiale, daher bedarf es in direkter Umgebung von Spielfläche und Fahrbahn einer Einfriedung. Gesucht ist eine gestalterische Lösung, die entsprechende Einfriedung-, Grün- oder Gestaltungselemente geschickt anordnet.

### **Grüngestaltung**

Es ist eine Grüngestaltung zur Erhöhung des Grünanteils vorzunehmen. Straßenraum sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche sollen mit Grünelementen ergänzt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll an den besonderen Standortbedingungen des Betrachtungsraumes orientiert sein. Das Grünhandbuch Köln gibt hierzu allgemeine Standards vor.

### **Gestaltung**

Das Gestaltungshandbuch der Stadt Köln gibt entsprechend der Bedeutung der Freiräume gestalterische Vorgaben für Planungen im öffentlichen Raum. Der Betrachtungsraum wurde als Raum von nachbarschaftlicher Bedeutung klassifiziert. Die Vorhaben sollen in der Planung berücksichtigt werden. Bei Abweichungen müssen nachweisliche Vorteile für die Planung vorgebracht werden und die Kosten zur vorgesehenen Variante in Relation gesetzt werden.

Das Leuchtenkonzept 2000 für die Kölner Innenstadt gibt Vorgaben für den Betrachtungsraum vor. Die kleine und die große Cityleuchte sind in der Planung zu berücksichtigen (vgl. Anlage 3.6). Abschließend sind die Leuchten mit der RheinEnergie AG abzustimmen.

Es ist zu prüfen, ob das Konzept „Stadtblau“ bei der Größe des Betrachtungsraumes Anwendung finden kann.

Die Gestaltung soll zur sozialen Kontrolle beitragen und Vandalismus erschweren. Sichtbarrieren und Beleuchtungslücken sollen vermieden werden, die Möblierung soll auch unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Unterhaltung ausgewählt werden.

Die Anwendung der Richtlinien zum barrierefreien Bauen wird vorausgesetzt (insbesondere DIN 18040-1 und 18040-3).

### **Bodeneingriffe**

Zur Sicherung einer dauerhaften Erhaltung des Bodendenkmals ist in der Entwurfsplanung zu berücksichtigen, dass die Zulässigkeit von Bodeneingriffen auf der rund 2800 qm großen Teilfläche des Bodendenkmals, die vom Betrachtungsraum beansprucht wird, beschränkt ist. Bodeneingriffe mit einer Tiefe von über 0,80 m dürfen nur auf maximal 17 % (476 qm) dieser Fläche stattfinden. Eingriffe bis 0,80 m sind auf maximal 50 % (1400 qm) der Fläche zulässig. Der übrige Flächenanteil von 33 % (924 qm) ist vollständig von Bodeneingriffen auszusparen.

### **Leitungen**

Die im Betrachtungsraum vorhandenen Leitungen (StEB und sonstige Leitungsträger) sind im Planentwurf zu berücksichtigen (siehe Anlage 3.7).

## **Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen**

Die Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind in der Planung zu berücksichtigen und müssen den Anforderungen nach § 5 und den § 17 der BauO NRW entsprechen. Begründungen im Bereich der Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu planen, dass diese Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht einschränken (siehe Anlage 3.4).

## **4. Verfahren**

### **Auftraggeberin**

Auftraggeberin ist die Stadt Köln, Dezernat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen, Stadtplanungsamt.

### **Verfahrensgegenstand und –art**

Gegenstand des Verfahrens ist die planerische Bearbeitung der Leistungsbeschreibung zur Qualifizierung des Freiraums im Baublock zwischen Trierer, Mosel-, Pfälzer und Luxemburger Straße unter Einbeziehung der Öffentlichkeit. Die Auftraggeberin beabsichtigt, ein interdisziplinäres Planungsteam aus Fachplanerinnen und –planern aus den Fachbereichen Freiraumplanung und Verkehrsplanung | Bauingenieurwesen mit der Bearbeitung der Aufgabenstellung zu beauftragen.

Zur Auswahl eines geeigneten Planungsteams sollen im Rahmen der zweistufigen EU-weiten Ausschreibung bis zu vier qualifizierte Planungsteams zur Abgabe eines Lösungsvorschlags aufgefordert werden. Ein Gremium wählt anhand der eingereichten Lösungsvorschläge ein Planungsteam für die planerische Bearbeitung der Leistungsbeschreibung aus.

Dieses Team wird mit der Bearbeitung der Leistungsphasen 1-9 der "Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 2013" im Leistungsbild Freianlagen und Verkehrsanlagen beauftragt. Die Auftraggeberin behält sich vor, die einzelnen Leistungsphasen stufenweise zu vergeben. Ebenso behält sich die Auftraggeberin vor, einzelne Leistungsphasen selbstständig zu bearbeiten und nicht zu vergeben.

Daher sollen zunächst die Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) durch das ausgewählte Team bearbeitet werden.

Der zu erarbeitende Planungsentwurf soll eine Neuordnung des Betrachtungsraums vorsehen. Im Betrachtungsraum sind die Erschließung sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit Grünelementen gestalterisch zu bündeln. Die Übergänge zur Trierer und Moselstraße sind herzustellen. Dabei soll die verkehrliche Erschließung zugunsten der Spiel- und Aufenthaltsbereiche geringer dimensioniert werden. Neben der Neukonzeption soll der Planungsentwurf die Pflasterung, Möblierung und Spielgeräte widerspiegeln. Die Neukonzeption des Spielplatzes ist mit dem Amt für Kinder, Jugend und Familie – Spielplatzangelegenheiten und dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen abzustimmen.

Im Rahmen einer Bürgerbeteiligung wird durch das Planungsteam ein Entwurf den Bürgerinnen und Bürger präsentiert und Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit zum Planungsentwurf zusammengetragen. Der Planungsentwurf soll noch Varianzen in der konzeptionellen Ausarbeitung aufweisen und zulassen, sodass die Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit in die Planung einfließen können. Das Amt für Kinder, Jugend und Familie – Spielplatzangelegenheiten wird in dieser Phase eine zweite Beteiligung der Kinder und Jugendlichen durchführen. Die Anregungen der Kinder und

Jugendlichen fließen ebenfalls in den Planungsentwurf ein. Die Bearbeitung ist für den Zeitraum von drei Monaten vorgesehen.

Im Ergebnis wird ein finaler Planungsentwurf ausgearbeitet, der die Anregungen und Hinweise der Bürgerinnen und Bürger integriert. Mit dem finalen Planungsentwurf sind die Leistungsphasen 1-3 der HOAI 2013 abgeschlossen. Das Ergebnis wird der Politik mitgeteilt und in die weitere Bauleitplanung einfließen.

Anschließend erfolgen die Ausführungsplanung sowie die Umsetzung der Maßnahme (Leistungsphasen 5-9 der HOAI 2013).

### **Unterlagen**

Folgende Bearbeitungsgrundlagen und Informationen werden den Bearbeiterinnen und Bearbeitern in Folge des Vergabeverfahrens digital zur Verfügung gestellt:

#### Zeichengrundlage

- Allgemeine Liegenschaftskarte

#### Plangrundlagen

- Deutsche Grundkarte (DGK 5)
- Bezirkskarte Innenstadt
- Vermesserplan Bestand, 1:250 (dwg)
- Luftbilder und Schrägluftbilder
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan, 1:5000

#### Sonstige Pläne und Konzepte

- Leitungspläne
- Zufahrten | Feuerwehrezufahrt
- Gestaltungshandbuch der Stadt Köln
- Planerhandbuch Straßen- und Verkehrstechnik
- Grünhandbuch Köln
- Stadtblau

#### Vorlage Verfassererklärung

### **Art der Leistungserbringung und Zulassung**

Das interdisziplinäre Planungsteam bestehend aus Fachplanerinnen und –planern aus den Fachbereichen Freiraumplanung und Verkehrsplanung | Bauingenieurwesen wird mit der Bearbeitung der Leistungsbeschreibung beauftragt. Die Auftraggeberin behält sich vor, die Leistungsphasen stufenweise zu vergeben und einzelne Leistungsphasen (Leistungsphasen 5-9 der HOAI 2013) selbstständig zu bearbeiten und nicht zu vergeben.

### **Urheberrecht**

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer räumen alle Nutzungsrechte nach dem Urheberrechtsgesetz sowie sonstige Schutzrechte der Auftraggeberin ein. Der Auftraggeberin steht die uneingeschränkte Verwendung des Vertragsgegenstandes zu. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer haben die Auftraggeberin von Schutzrechten Dritter freizuhalten. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer können den Vertragsgegenstand nur mit schriftlicher Genehmigung der Auftraggeberin verwenden.



### **Haftungsausschluss**

Die bereitgestellten Informationen in der Aufgabenstellung sowie auf und in den Planunterlagen wurden durch die Auftraggeberin sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind. Weder die Aufgabenstellung, die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Auftraggeberin auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden.

### **Herausgeberin**

Stadt Köln - Die Oberbürgermeisterin  
Dezernat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen  
Stadtplanungsamt  
Willy-Brandt- Platz 2  
50679 Köln

stadtplanungsamt@stadt-koeln.de  
[www.stadt-koeln.de](http://www.stadt-koeln.de)