

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Arbeitstitel: „Integrative Quartiersentwicklung am Kalscheurer Weg“ in Köln – Zollstock

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Mietergenossenschaft Kalscheurer Weg eG beabsichtigt, das Plangebiet mit einer zweigeschossigen Einzelhausbebauung mit rund 120 Wohneinheiten zu entwickeln. Das Vorhaben soll auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich vorbereitet werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Normalverfahren erstellt. Eine notwendige Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB

1.2 Ziel der Planung

Die integrative Quartiersentwicklung mit rund 120 Wohneinheiten (ca. 30 % für Flüchtlinge) ist als Erweiterung der sog. „Indianersiedlung“ (Siedlungsgenossenschaft Kalscheurer Weg eG) geplant. Planungsziele sind neben der Erstellung kostengünstigen Wohnraums, gemeinschaftsfördernde Maßnahmen für die Nutzer („Soziale Mitte“) und ökologische Maßnahmen.

Die Quartiersentwicklung will einen Beitrag zur sozialräumlichen Integration leisten. Neben generationenübergreifenden, altersgerechten und sozialen Wohnformen sollen Flüchtlinge mit gesichertem Aufenthaltsstatus durch Mitwirkung bei der Herstellung der eigenen Wohnung und des unmittelbaren Wohnumfeldes integriert werden.

Alle Wohneinheiten entstehen im geförderten Wohnungsbau.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Plangebiet) umfasst in der Gemarkung Rondorf, Flur 55 Teile der Flurstücke 735, 911, 2314/8 sowie 416/70 mit einer Fläche von rd. 2,0 ha.

2.2 Vorhandene Struktur

Der städtebauliche Vertrag für den bestehenden Teil der Siedlung gibt als gestalterische Vorgabe für Neu-, An- und Umbauten eine maximale Wandhöhe von 2,90 m, eine Firsthöhe von maximal 4,80 m und die maximale Dachneigung von 25° vor.

Das Plangebiet liegt zwischen der „Indianersiedlung“ und dem Kalscheurer Weg. An der Kendenicher Straße 83 – 87 wurde in den 1970er Jahren eine 5-geschossige Wohnbebauung errichtet. Westlich daran angrenzend plant die Stadt Köln die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften (bis zu 150 Unterkunftsplätze; geplante Fertigstellung 2019).

Im Kreuzungsbereich zum Oberen Komarweg befindet sich ein Steinmetzbetrieb. Im weiteren Umfeld sind zwei Sportanlagen (Tennisclub Buchholz, SV Rot Weiss, Köln-Zollstock) vorhanden. Südöstlich des Kalscheurer Wegs grenzt der Südfriedhof an.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich auf der zum Friedhof angrenzenden Seite unbefestigte Parkplätze. Zusätzlich werden Flächen angrenzend an den vorhandenen Steinmetzbetrieb zum Parken genutzt.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Kalscheurer Weg erschlossen. Der Kalscheurer Weg mündet auf die Kendenicher Straße bzw. führt in nördlicher Richtung weiter bis zum Zollstockgürtel.

In südlicher Richtung wird über den Oberen Komarweg der Militärring erreicht. Über die Straße „Am Eifeltor“ ist auch die Anschlussstelle Köln-Eifeltor auf die Bundesautobahn A4 in ca. 1.000 m mit dem Pkw zu erreichen.

Am Höninger Platz kann die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 12 (ca. 800 m Entfernung) erreicht werden. In der Kendenicher Straße / Kalscheurer Weg verlaufen die Buslinien 131 und 138. Haltestellen befinden sich im Kreuzungsbereich des Kalscheurer Wegs mit der Kendenicher Straße bzw. dem Oberen Komarweg.

Das Plangebiet ist noch nicht erschlossen. Mittelfristig ist eine Generalsanierung des Kalscheurer Wegs geplant. Die Entwässerung des Kalscheurer Wegs erfolgt derzeit über Sickerbrunnen. Diese werden bei Bedarf abgepumpt.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Waldbereichs, überlagert mit der Festlegung „Grundwasser- und Gewässerschutz“ und „regionaler Grünzug“. Der nördlich angrenzende Allgemeine Siedlungsbereich übernimmt als Grenze den Verlauf der Kendenicher Straße bis zur westlichen Grenze der „Indianersiedlung“.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet südwestlich des Kalscheurer Wegs ST überwiegend als Wohnbaufläche dar. Lediglich ein maximal 20 m breiter Streifen nördlich des Kalscheurer Wegs und die Flächen nordöstlich des Kalscheurer Wegs ST sind als Grünfläche dargestellt.

Im Parallelverfahren soll die Darstellung des Flächennutzungsplans geändert werden.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 17 „Äußerer Grüngürtel Müngersdorf bis Marienburg und verbindende Grünzüge“. Es umfasst die historischen Parkanlagen von der Aachener Straße bis zum Rhein an der Rodenkirchener Brücke, die verbindenden Grünzüge in den Innenbereich zum Volksgarten und zum Zollstock-/Raderthalgürtel sowie als Verbindungen in die freie Landschaft den geplanten Grünzug Weiden/Junkersdorf und den Landschaftsraum um Gut Horbell.

3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65410/03 „Kalscheurer Weg in Köln-Zollstock“ (rechtsverbindlich seit 10.2.1969) umfasst die Wohnbebauung an der Kendenicher Straße sowie die westlich daran angrenzende Fläche, festgesetzt als öffentliche Grünfläche (Erweiterung

Südfriedhof). Der Kalscheurer Weg ist durch eine Teilaufhebung im Jahr 2015 aus dem Geltungsbereich ausgenommen worden.

Eine 2. Teilaufhebung dieses Bebauungsplans befindet sich in der Umsetzung und betrifft die westlich an das Plangebiet angrenzende Fläche. Diese 2. Teilaufhebung dient der Realisierung der geplanten Flüchtlingsunterkunft.

3.5 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 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. Vorhaben

Die Mietergenossenschaft Kalscheurer Weg eG plant eine Siedlungserweiterung, um kostengünstigen Wohnraum bereitzustellen. Um Kosten zu sparen, sollen die Häuser mit Eigenleistungen der künftigen Nutzer erstellt werden. Die geplante Ausführung im massiven Holzbau oder im massiven Stahlbeton-Skelettbau mit Trockenausbau und Holzfassade lassen ein hohes Maß an Eigenleistung zu. Die Ausführung der Außenanlagen ist fast überwiegend in Selbsthilfe bzw. Eigenleistung geplant.

Entlang der vorhandenen Wegeparzellen sollen 20 Wohnhäuser (neun verschiedene Wohnhaustypen) errichtet werden.

Die geplanten rund 120 Wohneinheiten können bei sich ändernden Bedarfen zusammengelegt oder durch sog. Schalträume kombiniert, d. h. verkleinert oder vergrößert werden.

Die sog. „soziale Mitte“ die als Spiel- und Veranstaltungsfläche genutzt werden kann, dient als Grünfläche. Hier soll im Kreuzungsbereich des Kalscheurer Wegs mit Weg T ein Wohnhaus mit Ladennutzung, die der Versorgung des Gebietes dient, Versammlungsraum und Genossenschaftsbüro im Erdgeschoss entstehen.

Der vorhandene dichte Baumbestand entlang des Kalscheurer Wegs wird weitgehend erhalten. Auch weiterer Bewuchs im Plangebiet wird nach Möglichkeit erhalten. Die Wohngebäude sind in Gemeinschaftsgrünflächen mit heimischen Obst- und Nutzgehölzen geplant. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche soll auf eine Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt werden.

Aufweitungen der Wegeparzellen sollen teilweise für Stellplätze bzw. Ver- und Entsorgungsflächen genutzt werden. Darüber hinaus ist vorgesehen Stellplätze an der Südseite des Kalscheurer Wegs nachzuweisen. Die Genossenschaft bietet ein eigenes Car-Sharing mit genossenschaftseigenen Elektrofahrzeugen und eine Ladestation für E-Bikes an. Die Notwendigkeit der Verbreiterung der vorhandenen Erschließungswege wird im weiteren Verfahren geprüft. Grundsätzlich entsprechen die Wege den verkehrlichen Mindestanforderungen und den Anforderungen für Rettungsfahrzeuge. Ein Erschließungs- und Mobilitätskonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Die Erweiterung der „Indianersiedlung“ sieht eine zweigeschossige Einzelhausbebauung mit Staffelgeschoss vor. Die Konzeption von Flachdächern soll die Anlage von Hochbeeten für Nutzpflanzen auf den Dächern ermöglichen. Zusätzlich ist vorgesehen, auch Teile der Fassaden mit Nutzpflanzen zu begrünen. Alle Wohnhäuser werden barrierefrei errichtet. Auf den Ausbau von Abstellkellern soll zugunsten vergrößerter Abstellräume innerhalb der Wohnungen verzichtet werden.

5. Kooperatives Baulandmodell

Für das Vorhaben –circa 120 Wohneinheiten- kommt das kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) –Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren- zur Anwendung.

Die Vorhabenträgerin hat am 17.12.2018 die Anwendungszustimmung zur Anwendung des KooBLM unterzeichnet.

5. Umweltbelange

Die Umweltbelange, wie z. B. Lärmschutz im Hinblick auf die verkehrliche Lärmbelastung, Artenschutz und Luftschadstoffe werden im weiteren Verfahren untersucht und bewertet. Das Erfordernis weiterer Umweltuntersuchungen wird im weiteren Verfahren geprüft.