

Anlage 2

Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogenen Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Ossendorfer Weg/Mühlenweg in Köln-Bickendorf

1. Anlass und Ziel der Planung

Die GAG Immobilien AG hat mit Schreiben vom 21.09.2018 bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß §12 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel, im Bereich zwischen Ossendorfer Weg, Mühlenweg und Mathias-Brüggen-Straße in Köln-Bickendorf den vorhandenen Wohnungsbestand zu erneuern. Geplant ist der Neubau von Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 190 Wohneinheiten und einem Mix von ca. 80 bis 85 % öffentlich geförderten Mietwohnungen und ca. 15 bis 20 % frei finanzierten Mietwohnungen, sowie die Errichtung von zwei Kindertagesstätten.

Durch die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Das Verfahren soll in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Das Projekt trägt zur Schaffung von in der wachsenden Großstadt Köln dringend benötigtem zeitgemäßem Wohnraum bei.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB, da er dazu dient, eine derzeit wohnbaulich genutzte innerstädtische Fläche einer weitergehenden wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt weniger als 20.000 m², da die Plangebietsgröße nur 13.500 m² ist, und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB. Dabei werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei werden die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in

Anspruch genommen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Beim Planbereich handelt es sich insgesamt um eine Fläche von ca. 13.500 m², die durch die Straßen Ossendorfer Weg im Süden, Mühlenweg im Nordosten und Mathias-Brüggen-Straße im Westen begrenzt wird. Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Ehrenfeld im Stadtteil Bickendorf.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 196, 197, 1899, 1900 sowie Teilflächen aus Flurstück 2121, Flur 80, Gemarkung Müngersdorf.

3.2 Vorhandene Struktur

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um eine zum Großteil wohnbaulich genutzte Fläche. Innerhalb des Plangebietes befinden sich städtische soziale Einrichtungen ebenso wie Mehrfamilienhäuser der Grund und Boden GmbH (Grubo) und insgesamt zwei Kindertageseinrichtungen. Südlich des Plangebiets befinden sich die sogenannten Y-Geschosswohnungsbauten der GAG. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage des „Alt-Bickendorf e.V.“ Nördlich schließt ein Gewerbegebiet an. In östliche Richtung über die Bahngleise hinüber besteht eine öffentliche Grünfläche zwischen Sandweg und Frohnhofstraße. Direkt westlich an das Plangebiet grenzt eine Grünfläche an, auf der sich ein Bolzplatz und ein Basketballplatz befinden. Weiter westlich schließt sich ein Wohngebiet (Westendsiedlung) an, das von Geschosswohnungsbau geprägt ist.

3.3 Erschließung

Die Erschließung durch den ÖPNV ist über die Haltestellen Mühlenweg (Buslinie 139), Blériotstraße (ca. 500 m Entfernung, Buslinie 139) und Hugo-Eckener-Straße (ca. 800 m Entfernung, Buslinien 127, 139) gewährleistet. In fußläufiger Erreichbarkeit befinden sich außerdem die U-Bahnhaltestellen Wolfssohnstraße (ca. 700 m Entfernung, U-Bahn Linien 3, 4) und Margaretastraße (ca. 900 m Entfernung, U-Bahn Linie 5), die den Anschluss an den Kölner Hauptbahnhof bilden.

Über den Ossendorfer Weg und die Mathias-Brüggen-Straße ist eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz gegeben. Die Mathias-Brüggen-Straße mündet im Süden auf die Venloer Straße (B59), die sowohl in die Innenstadt als auch unmittelbar zur Militärringstraße und zum Anschluss Köln-Bocklemünd auf die BAB 1 führt. Im Norden führt die Mathias-Brüggen-Straße auf die Hugo-Eckener-Straße (K4), über die der Anschluss an die Militärringstraße (L34) sowie zur Anschlussstelle Köln-Bickendorf (BAB 57) möglich ist.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Grünfläche (G) dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nach § 13a Absatz 2, Nr. 2, 3. Halbsatz BauGB anzupassen.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

4.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

4.5 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.

4.5 Kooperatives Baulandmodell

Für das Vorhaben – circa 190 Wohneinheiten – kommt das kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) – Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren in der Fassung vom 10.05.2017 – zur Anwendung.

Die Vorhabenträgerin hat am 25.10.2018 die Anwendungszustimmung zur Anwendung des KoopBLM unterzeichnet.

5. Städtebauliches Konzept

Das Bestandsgrundstück der Grubo soll einer städtebaulichen Neuordnung unterzogen werden. Hierfür soll es durch städtische Grundstücke ergänzt werden. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude sollen abgerissen werden.

Geplant ist eine Neubebauung mit Geschosswohnungsbau sowie zwei Kindertagesstätten.

Um eine möglichst hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu erlangen, wurde von Oktober 2018 bis Dezember 2018 durch die GAG Immobilien AG eine Mehrfachbeauftragung mit sieben Büros durchgeführt. Der Beitrag des Architekturbüros Lorber Paul Architekten GmbH (in Zusammenarbeit mit scape Landschaftsarchitekten GmbH) wurde von der Jury aus den sieben erarbeiteten und von den Teilnehmern vorgestellten Entwürfen für die weitere Planung ausgewählt und soll nun die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sein.

Der Entwurf schafft ein qualitätsvolles städtebauliches Ensemble, das den verschiedenen Anforderungen aus dem Umfeld gerecht wird und gleichzeitig eine selbstbewusste und eigenständige Lösung darstellt. Diese soll den zukünftigen Bewohnern neben zeitgemäß optimalen Wohnungen auch einen gemeinsamen qualitätsvollen Freiraum bieten, gleichzeitig städtebaulich in angemessener Form auf das Umfeld reagieren und von Norden kommend einen prägenden Auftakt in das Wohngebiet ausbilden.

Über drei in sich leicht geknickte Baukörper wird ein vor Immissionen geschützter Hofraum erzeugt, der über drei Öffnungen öffentlich zugänglich ist. An den drei Ecken werden durch Zurückspringen der Gebäude grüne Auftaktplätze ausgebildet. Die Höhenentwicklung steigt von Südost nach Nordwest von IV auf VI-geschossig an, wobei das VI. Geschoss als nicht-Vollgeschoss ausgebildet ist. Die Gebäudesetzung und die innere Gebäudestruktur reagieren so auf die vorhandenen Schallimmissionen, sie erzeugen eine durchgängige Abschirmung zu vorhandenen Lärmquellen wie Gewerbe und Bolzplatz. Nach Süden zum Ossendorfer Weg öffnet sich die Bebauung, so dass der grüne Hofraum eine Verbindung zu den südlich angrenzenden Y-Gebäuden schafft. Die Baukörper werden von den Straßenseiten erschlossen.

Der vorliegende Entwurf weist eine GRZ von ca. 0,4 und eine GFZ von 1,43 auf. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, die GFZ wird als städtebaulich verträglich angesehen.

Um den Betrieb der vorhandenen Kindertageseinrichtungen während der Neuerrichtung zu gewährleisten und einen problemlosen Umzug sicherzustellen, muss die Neubaumaßnahme der zwei Kindertagesstätten im ersten Bauabschnitt realisiert werden.

Der ruhende Verkehr wird größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht, zusätzlich sind oberirdisch ca. 15 Stellplätze am Ossendorfer Weg verortet. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über den Ossendorfer Weg.

Um den Ansprüchen an Grün- und Freiflächen gerecht zu werden und den Bedarf des Fuß- und Radverkehrs nachzukommen, soll der Innenbereich öffentlich zugänglich werden und so eine Anbindung an die westlich und östlich gelegenen Grünflächen in der Umgebung erfolgen.

6. Umweltbelange

Da ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Im Bebauungsplanverfahren sind jedoch die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind dabei insbesondere folgende Schutzgüter bzw. Umweltbelange von besonderer Bedeutung:

6.1 Tiere

Es sind die Anforderungen an den Artenschutz zu beachten. Hierfür ist das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen der Zugriffsverbote aus § 44 BNatSchG mittels einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) Stufe I auszuschließen.

6.2 Pflanzen

Nach § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da für das Plangebiet bereits Baurecht besteht. Gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für die Darstellung und Bewertung der naturschutzfachlichen und grünplanerischen Belange wird im weiteren Verfahren ein

Grünordnungsplan (GOP) inklusive einer Freiraumplanung erarbeitet. Zudem wird der Baum- und Gehölzbestand entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köln kartiert und bewertet. Zusätzlich werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufgezeigt und entsprechende Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan ausgearbeitet.

Aufgrund der Lage der Fläche zwischen dem Landschaftsschutzgebiet „Äußerer Grüngürtel Nüssenberger Busch bis Müngersdorf“ (L 11), mit dem Westfriedhof, und dem Landschaftsschutzgebiet „Erholungsgebiet Bürgerpark Nord und angrenzende Grünverbindung“ (L 10), ist das Thema Grün- und Freiflächenvernetzung für die Planung besonders relevant. Die Freiraumplanung soll daher auch Aussagen zur Grünvernetzung machen.

6.3 Boden

Im städtischen Altlastenkataster liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor. Dort wo eine Kita Nutzung geplant ist, soll entweder durch eine Beprobung des Oberbodens (obere 35 cm) oder durch das Aufbringen von nachweislich „sauberem“ Bodenmaterial ausgeschlossen werden, dass vom Oberboden über den Wirkungspfad Boden-Mensch eine Gefahr für spielende Kinder ausgeht.

6.4 Wasser

Innerhalb des Plangebietes gibt es ein geringes Überflutungsrisiko (0,10-0,30 m) im Starkregenfall (100 jährliches Ereignis). Insbesondere auf den bestehenden Freibereichsflächen der Kindergärten kann sich bei Starkregen Niederschlagswasser stauen. Vor diesem Hintergrund und da die vorhandene Kanalisation nur ein Teil des Niederschlagswassers aufnehmen kann, wird die Versickerungseignung im weiteren Verfahren untersucht. Zudem werden geeignete Schutzmaßnahmen zur Risikovorsorge geplant, um das Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen abzuleiten oder rückzuhalten.

6.5 Klima

Das Plangebiet ist als klimaaktive Freifläche eingestuft (vgl. Vorlage Nr. 1081/2017). Für diese Flächen gilt:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- § 35 BauGB-Flächen sind von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Eingriffe sind lokal klimafunktional zu kompensieren.
- Freiflächenvernetzung sollte angestrebt werden. Hier könnten die Pflanzung von Alleebäumen und die Anlage von kleineren Grünstreifen als Klimaschneisen dienen.
- Bauliche Arrondierungen müssen angepasst an den Klimawandel sein und dürfen keine zusätzliche Erwärmung verursachen.

Das städtebauliche Konzept soll daher ein besonderes Augenmerk auf die Themen Klima, Durchlüftung und Besonnung legen. Die städtebauliche Dichte und die Gebäudestellung sind entsprechend den Anforderungen anzupassen bzw. stadtklimatische Minderungsmaßnahmen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen) vorzusehen. Der vorhandene Baumbestand soll wenn möglich erhalten bleiben.

6.6 Lärm

Die Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm liegen nach dem bisherigen Kenntnisstand bei freier Schallausbreitung im Plangebiet nachts überall bei größer 45 dB(A). Zur Tagzeit

liegen die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm an der Grundstücksgrenze zum Mühlenweg und zur Mathias-Brüggen-Straße bei 66 bis 69 dB(A).

Nördlich des Plangebiets an der Mathias-Brüggen-Straße befinden sich gewerbliche Nutzungen u.a. mit 24-Stunden-Betrieb. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei freier Schallausbreitung nachts der Richtwert der TA Lärm von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) nicht eingehalten wird.

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich zusätzlich in ca. 70 m Entfernung ein Bolzplatz und ein Basketballfeld, von denen sich Lärmemissionen besonders auf den nordwestlichen Bereich des Plangebietes auswirken.

Im weiteren Verfahren erfolgt daher eine schalltechnische Untersuchung. Aus Vorsorgegründen sieht das architektonische Konzept Lärmschutzmaßnahmen vor.

6.7 Denkmalschutz

Im Zuge der Neuplanung ist eine baubegleitende archäologische Überwachung auf Grundlage von §§ 15 und 16 DSchG NW erforderlich, da nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich eine südlich des Ossendorfer Weges gefundene römische Siedlung bis in das Plangebiet ausdehnt.

7. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Die Aufstellung erfolgt auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser stellt sicher, dass es zur Realisierung des Vorhabens kommen wird.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.