

Erläuterungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan **Arbeitstitel: Sechtemer Straße/ Bonner Straße in Köln-Raderberg**

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Vorhabenträgerin, die `GAG Immobilien AG`, vertreten durch Frau Katrin Möller, hat mit Schreiben am 28.02.2018 bei der Stadt Köln die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) für das Plangebiet Sechtemer Straße/ Bonner Straße in Köln-Raderberg beantragt. Ziel der Planung ist, auf dem Plangrundstück Wohnungsbau und wohnungsnahes Gewerbe zu realisieren. Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin von einem Großteil der Flächen. Die für die Realisierung des Projektes noch benötigte Teilfläche befindet sich derzeit in städtischem Eigentum und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren an die Vorhabenträgerin veräußert.

Das Plangebiet Sechtemer Straße/ Bonner Straße liegt im zentralen Bereich des Stadtentwicklungsprojekts Parkstadt Süd (siehe Anlage 3). Ziel dieser Planung für das Entwicklungsgebiet ist, auf dem Areal nach Aufgabe der bestehenden gewerblichen Nutzungen ein neues und urbanes Stadtquartier auf circa 115 ha für etwa 3.500 Wohnungen und 4.500 Arbeitsplätze zu realisieren. Das Plangebiet Sechtemer Straße/ Bonner Straße bildet mit circa 210 geplanten neuen Wohnungen und wohnungsnahen Gewerbe ein Teilprojekt des Projektes Parkstadt Süd.

Für den Bereich des Plangebietes besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Planungsrechtlich befindet sich die Fläche im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Durch die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Bebauung geschaffen werden. Die bestehende Grünfläche nördlich des Vorhabens soll planungsrechtlich gesichert und gemäß § 12 Abs. 4 BauGB mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Durch die Ausweitung einer öffentlichen Grünfläche wird die geplante Bebauung durch die vorgelagerte Freifläche städtebaulich betont. Gleichzeitig bildet die Grünfläche eine Grünzäsur in der städtebaulich verdichteten Umgebung.

Stadtentwicklungsprojekt Parkstadt Süd

Im Rahmen des Stadtentwicklungsprojekts Parkstadt Süd wurde im Jahr 2015 das vom Stadtentwicklungsausschuss (StEA) beschlossene Planungs- und Beteiligungsverfahren `Kooperatives Verfahren Parkstadt Süd` durchgeführt, aus welchem der Siegerentwurf des Planungsteams RMP Stephan Lenzen, Bonn, mit Ortner & Ortner Baukunst, Berlin, Köln, Wien, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Reinhold Baier, Aachen und Björnsen Beratende Ingenieure, Koblenz hervorging. Basierend auf den Ergebnissen des `Kooperativen Verfahrens Parkstadt Süd` beschloss der StEA am 10.03.2016 die Planung mit dem Siegerentwurf im Rahmen einer Integrierten Planung fortzuschreiben. Am 28.01.2019 ist das Ergebnis der Integrierten Planung von der Bezirksvertretung Rodenkirchen und am 07.02.2019 vom StEA zur Kenntnis genommen worden. Die Planung stellt die Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfes für das Teilstück südlich der geplanten Verlängerung des inneren Grüngürtels dar. Das vorliegende städtebauliche Konzept des Plangrundstücks Sechtemer Straße/ Bonner Straße ist ein Teilprojekt der vorgenannten Gesamtplanung.

Die Ergebnisse der Integrierten Planung dienen als Grundlage für die geplanten Bauleitplanverfahren und die Wettbewerbs- und Qualifizierungsverfahren. Das Planverfahren Sechtemer Straße/

Bonner Straße bildet dabei als erstes Bebauungsplanverfahren den Auftakt der städtebaulichen Entwicklung des Areals.

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist, eine innerstädtische Wohnbebauung mit circa 210 Wohneinheiten und wohnungsnaher, gewerblicher Nutzungen zu realisieren. Hierfür ist die Errichtung einer überwiegend fünf- bis achtgeschossigen Blockrandbebauung sowie eines 15-geschossigen Gebäudes als architektonischen Hochpunkt geplant. Die im nördlichen Plangebiet gelegene, vorhandene Grünfläche soll als solche bestehen bleiben, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden und durch die Stadt Köln gestaltet werden.

Durch das Vorhaben soll ein Beitrag zur Deckung des großen Wohnraumbedarfs der Stadt Köln geleistet werden. Vorgesehen ist die Realisierung eines breiten Spektrums an Wohntypologien mit Kleinappartements, Familienwohnungen und Loftwohnungen. Mindestens 30 % der für Wohnen vorgesehenen Geschossfläche werden als öffentlich geförderte Wohnungen realisiert. In den straßenseitig ausgerichteten Räumlichkeiten des Erdgeschosses ist die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und sonstigem wohnverträglichen Gewerbe vorgesehen. Eine somit erzielte Nutzungsmischung soll einen Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung und zur Belebung des zukünftigen Stadtquartiers Parkstadt Süd leisten.

1.3 Verfahren

Zur baulichen Umsetzung des vorliegenden Plankonzepts ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) unterliegt das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich einer Umweltprüfung, sofern die Voraussetzungen des `beschleunigten Verfahrens` nach § 13a BauGB nicht gegeben sind. Die juristische Prüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a nicht vorliegen, sodass dieses Verfahren nach den Bestimmungen des BauGB im sogenannten `Regelverfahren` mit Umweltbericht sowie mit einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag und einer artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von rund 12.000 m² auf und wird begrenzt durch

- die jeweiligen Abschnitte der Sechtemer Straße im Süden, im Westen und im Norden
- die Bonner Straße im Osten.

Es umfasst die Flurstücke 1165, 1166, 1393, 1394, 1395 und 1525 sowie Teile der Flurstücke 1522 und 2174 der Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 53 sowie Teile aus dem Flurstück 1419 der Flur 51.

Das Plangebiet des Vorhabens und Erschließungsplans (VEP) ist circa 5.900 m² groß. Die geplanten Verkehrsflächen Sechtemer Straße umfassen zusätzlich circa 3.000 qm und die nördlich gelegene Grünfläche 3.100 qm.

2.2 Vorhandene Baustruktur, Gebäudenutzung, Begrünung

Das Plangebiet ist im Bestand durch kleinteilige, gewerbliche Nutzungen geprägt. Auf dem Grundstück befinden sich zwei in West-Ost-Richtung und parallel zueinander angeordnete, viergeschossige Gebäuderiegel sowie ein eingeschossiges Werkstattgebäude. Ferner befindet sich westlich der Sechtemer Straße ein weiterer in Nord-Süd-Richtung ausgerichteter, zweigeschossiger Gewerberiegel. Neben autoaffinen Betrieben (Werkstätten und Reifenhandel) sind in diesen Gebäuden u.a. eine Kleintierpraxis und eine Druckerei ansässig. Dieser Teil des Plangebietes, bildet den

Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ist im Bestand – mit Ausnahme einzelner Baumscheiben – vollständig versiegelt.

Die nördlich des Plangrundstückes gelegene Grünfläche stellt sich im Bestand als eine von hohen, schützenswerten Laubbäumen gesäumte Freifläche dar. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen jüdischen Friedhof. Die Grabstätten und Gebeine wurden bereits im Jahr 1922 auf den jüdischen Friedhof in Bocklemünd umgebettet.

2.3 Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist derzeit vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. So befinden sich im Westen die gewerblich-industriell genutzten Flächen des Großmarktgeländes. Zur klassischen Kundschaft des Großmarktes gehören der Lebensmitteleinzelhandel, Wochenmarktbesucher, Kantinen, Restaurants, Hotels und sonstige Großverbraucher wie Krankenhäuser oder Altenheime. Es befinden sich Firmen aus dem Dienstleistungsbereich auf dem Großmarkt, wie zum Beispiel Speditionen, Packstationen, gewerbliche Kühlhäuser, Anwaltskanzleien oder Gastronomiebetriebe (Quelle: <https://www.stadt-koeln.de/wirtschaft/maerkte/grossmarkt/grossmarkt-koeln-garant-fuer-frische-und-vielfalt>). Ferner befindet sich in dem Bereich nördlich des Großmarktes ein Recyclingbetrieb mit einer Genehmigung nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Dieses Areal wird im Zuge der Gesamtplanung der Parkstadt Süd städtebaulich entwickelt. Hierfür sollen der bestehende Großmarkt nach Köln-Marsdorf sowie die weiteren gewerblichen Nutzungen, so auch der vorhandene Recyclingbetrieb, verlagert werden. Die planungsrechtlichen Auswirkungen der bestehenden gewerblichen Betriebe in Bezug auf Lärmemissionen und ggf. Erschütterungen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren sind zu untersuchen und zu berücksichtigen (siehe 6.6 Immissionsschutz: Lärm/Erschütterungen/Licht).

Östlich der Bonner Straße befindet sich ein in den frühen 2000er Jahren errichteter, sechsgeschossiger Büro- und Einzelhandelskomplex, in dem unter anderem ein Lebensmitteldiscounter, mehrere Arztpraxen, eine Apotheke und ein Fitnessstudio angesiedelt sind. Nördlich hiervon besteht ein weiterer bis zu sechsgeschossiger Wohn- und Gewerbekomplex, unter anderem mit einem Küchenstudio sowie einer angrenzenden Fastfood-Filiale.

Südlich schließen weitere bis zu siebengeschossige Gewerbebauten, vorwiegend für Büronutzungen sowie einige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe an. Städtebaulich wird das Umfeld des Plangebietes stark durch ein im Jahr 1971 errichtetes Wohnhochhaus mit 26 Geschossen im Kreuzungsbereich Bonner Straße/ Schönhauser Allee geprägt.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist im Bestand über die Bonner Straße sowie die Sechtemer Straße erschlossen. Über die Bonner Straße und die Schönhauser Straße kann in östlicher Richtung die B 51 erreicht werden. Diese führt in ihrem nördlichen Verlauf in die Kölner Altstadt, in ihrem südlichen Verlauf zur Bundesautobahn A 4. Damit ist eine gute Anbindung an das lokale und regionale Verkehrsnetz gegeben.

Über die Bushaltestelle Marktstraße unmittelbar südöstlich des Plangebietes an der Bonner Straße besteht ein guter Anschluss an das ÖPNV-Netz der Stadt Köln. Zudem wird derzeit die Nord-Süd-Stadtbahn über die Bonner Straße in Richtung Süden bis zum Verteilerring Süd (Arnoldstraße) verlängert. In nördlicher Richtung besteht somit eine direkte Verbindung zur Kölner Innenstadt. Die Fertigstellung der Strecke ist bis 2022 geplant.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln stellt das Plangebiet als `Allgemeinen Siedlungsbe-
reich (ASB)` dar. Die Entwicklung der geplanten gemischten Nutzung entspricht den Zielen der
Regional- und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln als `Sonderbaufläche
(SO) Großmarkt` dargestellt. Da diese Darstellung nicht den geplanten städtebaulichen Zielset-
zungen `gemischte Bauflächen` mit der weiteren Konkretisierung im Bebauungsplan zum `Urba-
nen Gebiet` entspricht, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Das Plangebiet liegt als Teilbereich im Geltungsbereich der im Verfahren befindlichen 219. Ände-
rung des FNP, `Arbeitstitel Parkstadt Süd in Köln-Raderberg`. Mit der 219. Änderung des Flächen-
nutzungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, das Areal des Großmark-
tes zukünftig zu einem gemischt genutzten Quartier zu entwickeln. Die FNP-Änderung für das
Plangebiet Sechtemer Straße/ Bonner Straße wird im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens
Parkstadt Süd vorgenommen, um eine einheitliche Umsetzung der Gesamtplanung Parkstadt Süd
sicherzustellen.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans.

3.4 Denkmalschutz

Im Bereich der bestehenden Grünfläche nördlich der geplanten Bebauung befinden sich Boden-
denkmäler (aus dem Zeitraum des 1. bis 4. Jahrhundert nach Christus). Westlich des Plangebietes
befindet sich die denkmalgeschützte Markthalle, die im Entwicklungskonzept der Parkstadt Süd
erhalten und integriert werden soll.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich des Plangebietes besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Planungs-
rechtlich befindet sich die Fläche im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Östlich ge-
legen grenzt der Bebauungsplan 67420-08-000-000 an das Plangebiet. Dieser setzt entlang der
Bonner Straße Kerngebiete und ein Baugrundstück mit einer öffentlichen Grünfläche fest.

3.6 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 Be-
schlussvorlage „Umsetzung STEK Wohnen“ – Ratsbeschluss vom 20.12.2016 – zu entnehmen.

Die Stadt Köln hat sich gemäß StEK Wohnen neben der Schaffung von ausreichend Wohnungen
zum Ziel gesetzt, auch den qualitativen Ansprüchen an den Wohnraum gerecht zu werden. Zudem
wird für Haushalte, die auf mietpreisgünstige Wohnungen angewiesen sind, der Bau von jährlich
1.000 öffentlich geförderten Wohnungen angestrebt. Des Weiteren sollen bei der Inanspruchnah-
me von Flächen die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum in Einklang mit seinen
ökologischen Funktionen gebracht werden.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Wohnraum für unterschiedlichste Zielgruppen, hierunter auch 30 % für geförderten Wohnungsbau, vorbereitet werden. Das Plangebiet ist im Bereich der geplanten Bebauung bereits im Bestand fast vollständig versiegelt, so dass keine zusätzlichen Freiflächen für die Schaffung von Wohnraum in Anspruch genommen werden müssen. Das vorliegende Bauvorhaben ist somit als kongruent zu den Zielen des StEK Wohnen zu betrachten.

3.7 Kooperatives Baulandmodell

Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sollen bis zu 210 neue Wohneinheiten entwickelt werden, sodass das Kooperative Baulandmodell der Stadt Köln – Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren- in seiner fortgeschriebenen Fassung Anwendung findet.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Gemäß des Kooperativen Baulandmodells in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 ist der Planbegünstigte verpflichtet, 30 % der für Wohnen vorgesehenen Geschossfläche für öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Das Plankonzept sieht gemäß dieser Vorgabe die Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen im nördlichen, westlichen und südöstlichen Teil des Gebäudeblocks an der Sechtemer Straße vor.

Soziale Infrastruktur

Der durch die Planung resultierende Mehrbedarf an Kindertagesstätten ist vom Planbegünstigten entweder durch Errichtung einer entsprechenden Kindertagesstätte oder eines gleichwertigen Angebots zu decken. Alternativ bestehen die Möglichkeiten, eine nach Vorgaben der Stadt Köln geeignete Teilfläche innerhalb des Plangebietes für die künftige Kindertagesstätte an die Stadt abzutreten oder die Ablösesumme für die Herstellungs- und Grundstückskosten an die Stadt auszuführen. Die im Rahmen der Parkstadt Süd durchgeführte Bedarfsermittlung hat ergeben, dass drei Kitastandorte im Gesamtgebiet der Parkstadt Süd zu berücksichtigen sind. Hierin ist auch der Bedarf des Plangebietes enthalten, jedoch liegen die geplanten Standorte außerhalb des Plangebietes. Vor dem Hintergrund einer zeitnahen Umsetzung der Kitastandorte wird für das vorliegende Plangrundstück keine Kita angemeldet. Ist jedoch eine zeitnahe Realisierung nicht möglich, ist eine provisorische Kita für den sich aus dem Plangrundstück ermittelten Bedarf zu errichten.

Öffentliche Grünflächen und Spielplätze

Der aus der Planung resultierende Mehrbedarf im Bereich öffentlicher Grünfläche wird auf Grundlage des Planungskonzeptes im Rahmen einer Dienststellenbeteiligung eingeschätzt und bekannt gegeben. Grundlage bildet die erwartete Einwohnerzahl im Plangebiet. Die ggf. nachzuweisenden zusätzlichen Grünflächen können ebenfalls durch eine entsprechende finanzielle Beteiligung für Maßnahmen im Rahmen des Gesamtprojektes Parkstadt Süd erfolgen.

Der Planbegünstigte ist verpflichtet, den durch die Planung entstandenen Mehrbedarf an Spielplätzen nach den Vorgaben der Stadt Köln zu errichten, sofern der Bedarf nicht gedeckt werden kann. Für das Bauvorhaben ergibt sich gemäß den Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells ein Flächenbedarf für Kinderspielflächen von mindestens 1.000 m². Um dieser Anforderung gerecht zu werden, besteht für den Investor grundsätzlich die Möglichkeit sich finanziell an der Herstellung der Spielfläche SPF 3 innerhalb des Grünzuges im Rahmen des Gesamtprojektes Parkstadt Süd beteiligen. Diese Fläche befindet sich in fußläufiger Reichweite vom Plangebiet.

Qualifizierungsverfahren

Ist der maßgebliche Schwellenwert eines Vorhabens mit größer 6.750 qm Grundfläche Wohnen bzw. mehr als 75 Wohneinheiten erreicht, ist ein Qualifizierungsverfahren durchzuführen. In dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren sind die Voraussetzungen gegeben jedoch soll auf ein Qualifizierungsverfahren verzichtet werden, da das vorliegende Entwurfskonzept im Rahmen eines umfangreichen Planungs- und Beteiligungsverfahrens Parkstadt Süd entwickelt wurde. Das Bauvorhaben steht als erster Baustein für die Entwicklung der Parkstadt Süd und soll als Pilot die Gestaltungsqualitäten für die zukünftige Vorhaben testweise darstellen. Das Büro "O & O Baukunst" lässt als Verfasser des integrierten Rahmenplans differenzierte und tragfähige Gestaltungsmerkmale erwarten.

Anwendungszustimmung

Der Planbegünstigte hat sich für die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells ausgesprochen. Die Anwendungszustimmung wird gemeinsam mit der Planungsvereinbarung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung unterzeichnet vorliegen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Gesamtkonzept Parkstadt Süd

Die Parkstadt Süd ist mit einer Gesamtfläche von 115 ha Kölns größtes Stadtentwicklungsprojekt der kommenden Jahre. Ziel der Maßnahme ist, den historischen inneren Grüngürtel zu vollenden und ein neues urbanes, gemischt genutztes Quartier zu schaffen. Das Konzept sieht eine Bündelung der Bebauung in Form eines urbanen Quartiers zum Wohnen, Arbeiten und Leben vor. Entlang der Bahnlinie soll der historische Grünzug bis zum Rheinufer fortgeführt werden. Das geplante Stadtquartier sieht vorwiegend eine verdichtete Blockrandbebauung, mit großzügigen Freiflächen sowie mehreren kleinen Parkanlagen vor. Als zentrales Element soll die historische Markthalle bestehen bleiben. Insgesamt sollen Wohnungen für rund 8.000 Einwohner und 4.300 Arbeitsplätze entstehen.

Mit dem Beschluss zum Ergebnis des Kooperativen Verfahrens hat die Bezirksvertretung Rodenkirchen am 07.03.2016 und am 10.03.2016 (Vorlage Nr. 3832/2015) der Stadtentwicklungsausschuss die Bedeutung des Projektes unterstrichen und die Verwaltung beauftragt, eine integrierte Planung in der Detailschärfe einer Vorentwurfsplanung auf der Grundlage des Ergebnisses des Kooperativen Verfahrens Parkstadt Süd zu erstellen. Die integrierte Planung verbindet die für die heutige Stadtentwicklung wichtigen Themen Städtebau, Architektur, Freiraumplanung, Umwelt und Verkehr. Für die Erstellung eines Mobilitätskonzepts, für das Regenwassermanagement und für die stadtklimatischen Untersuchungen wurden Fachplaner beauftragt.

Am 28.01.2019 ist das Ergebnis der Integrierten Planung von der Bezirksvertretung Rodenkirchen und am 07.02.2019 vom Stadtentwicklungsausschuss zur Kenntnis genommen worden.

4.2 Planungs- und Nutzungskonzept des Plangebietes

Die Entwicklung des Plangebietes Sechtemer Straße/ Bonner Straße ist der erste Baustein, der im Rahmen des Entwicklungsprojektes Parkstadt Süd umgesetzt wird. Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangrundstück eine überwiegend fünf- bis achtgeschossige Bebauungsstruktur sowie einen 15-geschossigen Baukörpers an der Bonner Straße vor. Das hohe Gebäude ist städtebaulich präzise gewählt. Es bildet zusammen mit zwei weiteren geplanten 15-geschossigen Baukörpern an der Grüninsel Ecke Sechtemer Straße/ Bonner Straße ein städtebauliches Ensemble und umgrenzt als Dreierformation die vorhandene Grünfläche an der Bonner Straße.

Ziel der Planung ist es, entlang der Straßenräume geschlossene Raumkanten auszubilden. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen ermöglichen zudem eine städtebauliche und architektonische Differenzierung. Das geplante 15-geschossige Gebäude bildet zusammen mit den oben genannten Hochhäusern einen architektonischen Hochpunkt im Gesamtkontext der Planung zur Parkstadt Süd.

Das geplante Nutzungskonzept der Parkstadt Süd sieht eine durchgängige urbane Mischung aus Wohnungen, Büro- und Einzelhandelsflächen vor. Diesem Ziel folgend soll auf dem Plangrundstück ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden. Hierbei sind rund 210 Wohneinheiten geplant. Angestrebt ist eine Mischung aus Wohnungen für Familien, Kleinappartements zum Beispiel für Studenten und Loftwohnen. Mindestens 30 % der für Wohnen vorgesehen Geschossflächen sollen öffentlich gefördert sein. Das Erdgeschoss der geplanten Bebauung soll in den Blockinnenbereichen komplett überbaut werden. Hier sind vorwiegend wohnungsnahe, gewerbliche Nutzungen wie vorwiegend Einzelhandelsbetriebe, gastronomische Einrichtungen und

sonstige Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Des Weiteren können, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe wie bspw. Büronutzungen angesiedelt werden. Der Innenbereich des Erdgeschosses wird unter anderem für die Unterbringung von Stellplätzen genutzt. Zur Umsetzung der Planung wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

4.3 Freiflächen

Der Bereich des Vorhabens wird durch die geplante Bebauung vollständig versiegelt, jedoch soll die überbaute Erdgeschosebene eine Dachbegrünung erhalten und als begrünte Aufenthaltsfläche für die zukünftigen Bewohner und Beschäftigten dienen. Hier werden eine gärtnerisch gestaltete Freifläche und Spielflächen für Kleinkinder vorgesehen. Die Dachflächen der Blockbebauung soll mit Ausnahme des 15-stöckigen Gebäudes extensiv begrünt werden.

Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes besteht eine öffentliche Grünfläche, die durch die Stadt Köln aufgewertet werden soll. In der Umgebung werden mit der Weiterentwicklung des Inneren Grünzuges zukünftig großzügige öffentliche Freiflächen mit integrierten Spielplätzen einen attraktiven Freiraum bieten.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bonner und Sechtemer Straße. Die Sechtemer Straße wird im Bereich des geplanten Bauvorhabens teilweise verlegt. Vor diesem Hintergrund ist ein Entwidmungsverfahren für die Flächen des aktuellen Straßenverlaufs durchzuführen. Im Bauungsplanverfahren erfolgen eine detaillierte Ausarbeitung der Verkehrsführung sowie eine Verkehrsuntersuchung.

Über den ÖPNV besteht eine sehr gute Anbindung, die im Zuge weiterer Neubaumaßnahmen noch verbessert wird (siehe Kapitel 2.4).

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die Gewerbeflächen und Wohnungen sind im inneren Bereich des Erdgeschosses und im Untergeschoss vorgesehen. Die oberirdischen Bereiche sollen -mit Ausnahme des Anliefer- und Rettungsverkehrs- möglichst frei vom motorisierten Verkehr gehalten werden.

Stellplatzreduzierung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Mobilitätskonzept erstellt. Hierbei werden auch die Reduzierungsmöglichkeiten der erforderlichen Stellplätze unter Bezugnahme nahmobilitätsfördernden Handlungsmaßnahmen ermittelt.

Verkehrsaufkommen

Aufgrund der geplanten hohen baulichen Verdichtung ist mit einer Zunahme von Ziel- und Quellverkehre zu rechnen. Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsbelastung der Straßen und Knotenpunkte im Umfeld werden im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und bewertet.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Abwasser und Strom wird im weiteren Verfahren geklärt.

4.6 Geförderter Wohnungsbau

Gemäß den Vorgaben aus dem Kooperativen Baulandmodell werden 30 % der für Wohnen vorgesehenen Geschossfläche als geförderte Wohnungen errichtet (siehe Kapitel 3.7).

5. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Nutzungsmischung wird der Bereich des Plangrundstücks als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Im Norden des Plangebietes soll die Fläche des ehemaligen jüdischen Friedhofs als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe (GH max.) in Metern über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Ergebnis des vom StEA beschlossenen Kooperativen Verfahrens Parkstadt Süd sieht für den Bereich des Plangebietes einen geschlossenen Gebäudeblock mit einer II bis XV-geschossigen Bebauung vor. Der Innenbereich des Baublocks soll I-geschossig überbaut werden. Die städtebauliche Dichte begründet sich aus dem geplanten baulichen Gesamtkontext des Entwicklungsgebietes. Um die geplante städtebauliche Dichte umsetzen zu können, wird für das geplante Urbane Gebiet (MU) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 6,2 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Durch die Festsetzung einer GRZ von 1,0 wird im Bereich des Sechtemer Blocks eine Vollversiegelung ermöglicht. Demzufolge werden die Obergrenzen für urbane Gebiete gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO mit einer maximal zulässigen (GRZ) von 0,8 und einer maximal zulässigen GFZ von 3,0 überschritten.

Die Planung folgt den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Mit der städtebaulichen Maßgabe, der Innenentwicklung einer Außenentwicklung den Vorrang zu geben, wird zudem dem Grundsatz entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen beizutragen.

Die erhöhten GFZ und GRZ sind für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes und die Realisierung des Vorhabens erforderlich und entsprechen dem städtebaulichen Ziel einer innerstädtischen Nachverdichtung für Wohnraum. Die Überschreitungen werden durch folgende Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen:

- intensive Dachbegrünung
- Die Stellplätze sind fast ausschließlich unterirdisch vorgesehen, um oberirdische Bepflanzungen und Aufenthaltsflächen zu schaffen.
- Aufwertung der unmittelbar nördlich gelegenen Grünfläche
- großzügige Freiflächen in fußläufiger, näherer Umgebung (geplanter Grüngürtel in der Parkstadt Süd)
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung gewahrt. Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Überschreitung nicht entgegen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt infolge der GFZ-Überschreitung sind nicht zu erwarten.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich am städtebaulichen Konzept. Es ist demnach vorgesehen, den gesamten Bereich des urbanen Gebietes zu überbauen, wobei für den Innenbereich des Gebäudeblocks maximal ein Vollgeschoss zulässig ist (zum Beispiel für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze).

Im Nordosten des Urbanen Gebietes wird eine maximale Anzahl von 15 Vollgeschossen festgesetzt, um den hier vorgesehenen städtebaulichen Hochpunkt entsprechend des Wettbewerbsergebnisses zu ermöglichen. Durch die bis zu acht Vollgeschosse im Südwesten des Urbanen Gebietes wird die städtebauliche Sichtachse von der Bonner Straße nach Köln-Raderberg betont. Im

Süden wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf sechs beschränkt, um einen harmonischen Übergang zu der südlich der Sechtemer Straße gelegenen Bestandsbebauung zu schaffen.

Für den überwiegenden Teil der überbaubaren Grundstücksfläche (Gebäudeteile im Nordwesten und Osten) werden maximal fünf Vollgeschosse zugelassen. Diese Festsetzung orientiert sich an der Höhe der umliegenden geplanten bzw. bestehenden Bebauung.

Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Metern über Normalhöhe Null (müNHN) festgesetzt und ermöglicht jeweils die Umsetzung der Gebäude mit der maximal möglichen Anzahl der Vollgeschosse.

6. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. Die Umweltprüfung wird nach §2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht wird gemäß Anlage 1 zum BauGB erstellt

6.1 Tiere/Artenschutz

Im Zuge der Planung wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Auf Grundlage der nachgewiesenen oder potenziellen Vorkommen relevanter Arten und der vorhabenbedingten Wirkungen wird eine gutachterliche Untersuchung der Betroffenheit dieser Arten sowie der erforderlichen Maßnahmen zu deren Schutz erarbeitet.

6.2 Pflanzen/Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag bzw. ein Grünordnungsplan erstellt.

6.3. Boden/Fläche

Im Plangebiet ist mit Ausnahme der Grünfläche mit versiegelten Flächen und anthropogen überprägten Böden zu rechnen. Das Thema wird im Umweltbericht betrachtet,

6.4. Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich. Maßnahmen zur Starkregenprophylaxe sind im weiteren Verfahren zu thematisieren.

6.5 Klima und Luft

Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Maßnahmen umgesetzt werden können, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen. Für Maßnahmen zur Klimawandelanpassung soll sich die Planung an den Empfehlungen der `Klimatologischen Untersuchung Parkstadt Süd` (Stand Juli 2018) orientieren, die im Zuge der Integrierten Planung zur Parkstadt Süd erfolgt ist.

Im Zuge der Planung wird eine Beurteilung der Luftschadstoffsituation erfolgen.

6.6 Immissionsschutz: Lärm/Erschütterungen/Licht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf den bestehenden und planbedingten Lärm des Straßenverkehrs, der Einwirkung des Schienenverkehrs sowie der umliegenden Gewerbebetriebe durchgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Lärmschutzmaßnahmen entwickelt und festgesetzt.

Die Auswirkungen möglicher Erschütterungsimmissionen sind zu untersuchen und hinsichtlich der entsprechenden Regelwerke zu beurteilen.

In einer lichtimmissionstechnischen Untersuchung werden die ggf. auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen untersucht und bewertet. Für die geplante Bebauung wird zudem eine Bewertung des „Tageslichtes im Innenräumen“ nach DIN 5034 erfolgen.

6.7 Altlasten / Altstandort

Das Altlastenkataster der Stadt Köln stellt für das Plangebiet keine Verdachtsflächen dar. Das westlich gelegene Großmarktgelände ist als Altstandort ausgewiesen.

6.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im näheren Umfeld des Plangebiets sind mehrere Bodendenkmäler dokumentiert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird untersucht, ob im Plangebiet archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler liegen.

7. Auswirkungen der Planung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen, welcher die Realisierung des Vorhabens regelt.

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

Das Planvorhaben soll kurzfristig umgesetzt werden.