

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	13.05.2019

**Geplante Neubebauung im Bereich Raderthalgürtel
Änderung des Bebauungsplanes 67419/08
Arbeitstitel: Raderthalgürtel (neu) in Köln-Zollstock, 1.Änderung
Hier: Umgang mit den Bäumen im Bereich der Böschung**

Anlass und Ziel der Planung:

Das Plangebiet „Raderthalgürtel (neu), 1. Änderung“ ist Teil des ehemaligen DuPont-Geländes in Köln-Zollstock. In der Vergangenheit wurde die Fläche durch eine Lackfirma mit Produktion, Lagerfläche, Labor und Verwaltungsgebäuden genutzt. Nach Aufgabe der industriell-gewerblichen Nutzung ist das Areal bereits 2008 mit dem Ziel einer städtebaulichen Neuordnung für eine überwiegend wohnbauliche Nutzung überplant worden, so dass in den vergangenen Jahren nördlich und südlich der Fritz-Hecker-Straße umfangreicher Wohnungsbau entstanden sind. Entlang des Raderthalgürtels sollte allerdings in einer Tiefe von circa 40 m eine gewerbliche Nutzung beibehalten werden. Hier war die sogenannte "Automeile" vorgesehen.

Bei dem Standort handelt es sich somit um eine alte Industriebrache, die vor der Umstrukturierung überwiegend versiegelt war (siehe Anlagen 1 und 2). Aufgrund der jahrzehntelangen industriellen Nutzung in Form einer Lackfabrik ist es zu starken Bodenverunreinigungen gekommen. In Folge der Schadstoffbelastung durch Altlasten wurden große Teile der Flächen ausgekoffert und saniert. Für eine Neubaumaßnahme war grundsätzlich die Auffüllung bis auf das ursprüngliche Gehwegniveau beabsichtigt.

Da sich seit dem Jahr 2008 keine gewerbliche Nutzung mehr angesiedelt hat, ist auch dieser Bereich über eine Planänderung für eine überwiegend wohnbauliche Nutzung vorbereitet worden.

Um eine breites Spektrum von qualifizierten Entwurfsvorschlägen zu erhalten, wurde ein städtebaulicher Wettbewerb mit sechs Planungsbüros durchgeführt. Das Preisgericht erkannte am 03.11.2014 den vom Architekturbüro Lorber+Paul Architekten, Köln, eingereichten Entwurf den 1. Preis zu. Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Entwurfes wurde in Folge der bestehende Bebauungsplan geändert. Die Änderung wurde vom Rat der Stadt Köln am 17.12.2017 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 06.06.2018.

Die Verwirklichung des Plankonzeptes in Form einer Wohnbebauung mit circa 200 Wohneinheiten folgt dem Ziel, innenstadtnahen Wohnraum zu schaffen, um dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Die Gebietsumwandlung von einer gewerblichen Nutzung zu einer Wohnnutzung stand unter dem Vorbehalt, dass ein bestimmter Anteil der Wohnbebauung als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau zu realisieren ist.

Die Investoren - vier Kölner Wohnungsgenossenschaften - werden nun auf freiwilliger Basis 35 % der Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichten und öffentlich zugängliche Kinderspielflächen in einer Größe von circa 1.140 m² realisieren. Alle Einheiten werden im Bestand der

Genossenschaften verbleiben und als Mietwohnungen angeboten. Ein Verkauf von Eigentumswohnungen ist nicht vorgesehen.

Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen, das Erdgeschossniveau der Neubebauung auf das Niveau des Gehweges am Raderthalgürtel anzuheben. Das Gebäude zum Raderthalgürtel soll dann über mehrere Hauszugänge fußläufig erschlossen werden. Zur Umsetzung der geplanten Wohnbebauung wurde bereits das notwendige Baugesuch gestellt.

Über einen städtebaulichen Vertrag ist die Umsetzung der genannten Maßnahmen verbindlich geregelt worden. Hier wurde auch geregelt, dass im Rahmen einer ökologischen Baubetreuung so viele Bäume wie möglich im Bereich der Böschung erhalten und zwingend wegfallende Bäume neu gepflanzt werden müssen.

Bäume in der Böschung:

Hinsichtlich der möglichen Auswirkung der Planung auf den Baumbestand der Umgebung wurde vom Landschaftsarchitekturbüro RMP Stephan Lenzen eine Baumerhebung und Baumbewertung (RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten "Einschätzung Baumbestand und Auswirkungen der Planung - Bebauungsplans Nummer 67419/07 Raderthalgürtel Köln-Zollstock", Bonn, 27.01.2016) durchgeführt. In dieser werden unter anderem Aussagen getroffen, inwiefern sich die Planung auf den Baumbestand entlang des Raderthalgürtels auswirkt.

Weiterhin wurde im Rahmen der Konkretisierung der Wohnbebauung eine Baumdiagnostik und Bauverträglichkeitsprüfung (Forstbetrieb für Baumpflege Oliver Menke, Köln, 14.12.2018) in Auftrag gegeben.

Ergebnis beider Gutachten ist, dass der Gehölzbestand im Bereich der Böschung im Wesentlichen durch Spontanaufwuchs entstanden und aufgewachsen ist. Eine Pflege der Bäume und Sträucher nach baumpflegerischen Kriterien hat über die Jahre nicht stattgefunden.

Bei vollständiger Aufschüttung bis auf Gehwegniveau und Herstellung von Hauszugängen sind die Gehölze im Bereich der Böschung nicht zu erhalten. Bestandsbäume, hierbei im besonderen Maße ältere Bäume, vertragen keine Niveauänderungen der Geländehöhen im Wurzelbereich insbesondere da Teile der Wurzeln im Rahmen der bereits erwähnten Altlastensanierung vorgeschädigt wurden.

Unter den Aspekten der Verkehrssicherheit, der notwendigen Pflegemaßnahme und der prognostizierten Reststandzeit ist in der Folge nur eine vorhandene Platane im Eckbereich Raderthalgürtel/Leichweg zu erhalten. Alle anderen Bäume im Bereich der Böschung sollen aus den genannten Gründen entfernt werden.

Die Bäume der Böschung, die unter die Baumschutzsatzung fallen, werden vollständig und ohne Ausnahme zu ersetzen sein. Der notwendige Bausersatz wird soweit wie möglich vor Ort im Bereich des Raderthalgürtels und der ehemaligen Böschungsfläche sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen.

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, der neben der Aussage zur Bebauung auch eine Aussage zur Freiraumplanung beinhaltet (siehe Anlage 3 und 4). Ziel des Freiraumkonzeptes (Begrünungsplan) ist die Herstellung und Sicherung der erforderlichen Erholungsqualität insbesondere zum Ausgleich der baulichen Ausnutzung. Unter anderem geht mit der Umsetzung des Freiraumkonzeptes die Verbesserung des Kleinklimas und der Verbesserung des Mikroklimas einher.

Um das zugrunde liegende städtebauliche Konzept mit den entsprechend vorgesehenen Freiraumbereichen, welches die Erholungsflächen für ein innerstädtisch verdichtetes Wohnquartier vorsieht, umsetzen zu können, sind umfangreiche Baumneupflanzungen geplant. Es ist vorgesehen, dass im Bereich des Raderthalgürtels die vorhandene Allee um 4 Platanen ergänzt wird. Des Weiteren sind 10 Säulen-Hainbuchen und 9 Felsenbirnen als Neupflanzung im Bereich der Böschung vorgesehen. Im Bereich der Wohnhöfe sollen 31 Baum- sowie 20 Großstrauchpflanzungen erfolgen (siehe Anlage 4).

Hierdurch wird entsprechend der bereits realisierten Wohnbebauung ein durchgrünter Wohnstandort entstehen, der dazu beitragen wird, dass für die bereits vorhandene und die noch zu erwartende Wohnbevölkerung ein lebenswertes und positives Wohnumfeld geschaffen wird. Der ehemals fast vollständig versiegelte Gewerbe- und Industriestandort wird somit abgelöst von einem Wohngebiet, das nach Herstellung von dringend benötigtem kostengünstigem Wohnraum auch den Belangen von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen gerecht wird.

Ergebnis:

Die Verwaltung wird vorbehaltlich der Zustimmung der Bezirksvertretung Rodenkirchen unter den oben beschriebenen Bedingungen dem vorliegenden Fällantrag stattgeben. In der Folge können 37 Bäume in der vegetationslosen Winterperiode 2019/2020 gefällt werden. Die Neuanpflanzungen werden dann sukzessive im Rahmen der Fertigstellung der Hochbauten erfolgen.

Die Wohnungsbaugenossenschaften sind gemäß städtebaulichen Vertrag verpflichtet, den Böschungstreifen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten sowie die Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.