

Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept Vorhabenbezogener Bebauungsplan Arbeitstitel: Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin CORPUS SIREO Projektentwicklung Beteiligungs-GmbH hat mit Schreiben vom 12.10.2018 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß §12 BauGB beantragt.

Das beantragte Plangebiet umfasst das ca. 1,89 ha große Grundstück östlich der Franz-Geuer-Straße und südlich der Stammstraße und westlich der Bezirkssportanlage in Köln-Ehrenfeld, auf dem sich heute ein durch die Siemens AG genutzter Büro-/ Gewerbestandort befindet. Diese Nutzung wird aufgegeben.

Die wesentlichen Entwicklungsziele der Vorhabenträgerin sind die Schaffung von ca. 430 Wohneinheiten, davon 30% öffentlich gefördert gemäß dem Kooperativen Baulandmodell der Stadt Köln, ein urbanes, gemischt genutztes Quartier, zu dem auch ein städtebaulich relevanter Anteil gewerblicher Nutzflächen und eine Kindertagesstätte mit entsprechenden Freiflächen gehören sollen.

Der vorhandene Bebauungsplan (Gewerbegebiet/ GE) lässt die Realisierung des Vorhabens nicht zu. Der Flächennutzungsplan weist das Areal als "Besonderes Wohngebiet" aus. Mit der Planung und Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung wird dem Grundsatz einer freiraumschonenden Innenentwicklung Rechnung getragen.

Durch die Neuaufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

Um ein qualitätsvolles städtebauliches Planungskonzept zu erlangen, wurde im Jahr 2019 gemäß dem Kooperativen Baulandmodell in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt ein Qualifizierungsverfahren in Form einer zweistufigen Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Die Dokumentation dieses Qualifizierungsverfahrens ist als Anlage 5 beigelegt.

Das städtebauliche und architektonische Gesamtkonzept von Konrath und Wennemar Architekten mit FSW Landschaftsarchitekten ist aus dem Qualifizierungsverfahren als Siegerentwurf hervorgegangen. Dieses Konzept bildet in der zwischenzeitlich gemäß den Empfehlungen der Jury (Juryprotokoll, Anlage 4) überarbeiteten Fassung die Grundlage für die weiteren Planungsarbeiten. Das Konzept ist als Anlage 2 beigelegt.

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.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt bei einer Plangebietsgröße von 18.920 m² weniger als 20.000 m² 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 der vorliegenden städtebaulichen Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVP NRW) 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- Immissionschutzgesetzes (Störfallrichtlinie) zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei sollen 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 in die Abwägung eingestellt.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich der Bezirkssportanlage Ehrenfeld, die unmittelbar an die Innere Kanalstraße angrenzt. Es ist im Süden von der Franz-Geuer-Straße und im Norden von der Stammstraße aus erschlossen. Das Grundstück besteht aus den Flurstücken 808 und 1406 in der Flur 70, Gemarkung Ehrenfeld und hat eine Größe von 18.920 m².

3.2 Umgebung des Plangebietes

Während auf der Venloer Straße ein reichhaltiges Angebot an gewerblich genutzten Flächen besteht (Läden in EGs, Büros und Praxen in OGs), ist das unmittelbare Umfeld des Plangebiets bereits heute schon zu sehr großen Teilen von Wohnnutzung geprägt. Hier besteht eine für Alt-Ehrenfeld typische, relativ dicht bebaute Struktur aus geschlossenen Baublöcken, die häufig auch Hofgebäude im Blockinneren aufweisen.

Im Südwesten des Plangebiets liegt in ca. 70 m Entfernung die Kölner Zentralmoschee mit einer Gebäudehöhe von 36,50 m für die Kuppel und einer sechsgeschossigen Randbebauung. Südlich der Inneren Kanalstraße befinden sich mehrere Bürohochhäuser mit 13 bis 24 Geschossen.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegt in südöstlicher Richtung die Prälat-Ludwig-Wolter-Bezirkssportanlage. Hier sind drei Sportplätze sowie Tennisplätze und ein Minigolfplatz vorhanden. Die Anlage dient dem Vereins- und Freizeitsport. Die Umwandlung eines Sportplatzes (unmittelbar bei der Moschee) in Kunstrasen ist in Vorbereitung. Die Weiterentwicklung der Bezirkssportanlage ist im Rahmen der Sportentwicklungsplanung der Stadt Köln Teil des Modellprojekts „Quartiersbezogene Freiraumentwicklung Everhardstraße“. Eine konkrete Planung für die Bezirkssportanlage wird derzeit erstellt.

3.3 Vorhandene städtebauliche Struktur

Das Areal wird gegenwärtig von der Siemens AG genutzt. Es befindet sich dort ein für den Mikrostandort atypisches, inzwischen 49 Jahre altes Bürogebäude mit bis zu sieben Geschossen. Die vorhandene Geschossfläche beträgt ca. 32.500 m². Es sind insgesamt 472 Stellplätze vorhanden, davon 236 in einer Tiefgarage und 236 oberirdisch. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet beträgt derzeit 95%.

Auf dem Grundstück befinden sich zwischen den Parkplätzen und an den Grundstücksgrenzen Bäume, die teilweise der Baumschutzsatzung unterliegen. Bei notwendigen Fällungen wird eine entsprechende Anzahl an Ersatzpflanzungen im zukünftigen Quartier nachgewiesen.

Aufgrund seiner Nutzungshistorie wird das Flurstück 1406 als Verdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Köln geführt.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Über die Franz-Geuer-Straße ist die Venloer Straße (KVB U-Bahn Linie 3 und 4) zu Fuß in ca. 100 m Entfernung zu erreichen, während über die Everhardstraße die Subbelrather Straße (KVB Stadtbahn Linie 5) in ca. 240 m Fußwegentfernung zu erreichen ist.

Die Venloer Straße und die Subbelrather Straße verfügen über Radwege bzw. es sind Schutzstreifen für den Radverkehr vorhanden. Das Plangebiet bietet somit auch gute Bedingungen für den Fahrradverkehr.

Über die Innere Kanalstraße erfolgt die Anbindung an die A57, die ca. 1,4 km (Fahrweg) entfernt ist.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus, der westlich des als Regionalen Grünzugs markierten Grüngürtels liegt.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Besonderes Wohngebiet“ (WB) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft keine Festsetzungen für das Plangebiet. In der Karte der Entwicklungsziele des Landschaftsplans ist das Entwicklungsziel 6 „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“ dargestellt.

4.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 05.09.1971 rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 65460/06. Dieser Bebauungsplan setzt das Vorhabengrundstück als Gewerbegebiet (GE) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 und geschlossener Bauweise fest. Eine Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind für das Vorhabengrundstück nicht als Festsetzungen im Bebauungsplan vorgegeben. Das Grundstück ist durch die Baugrenzen vollständig als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Im Bereich des Vorhabengrundstücks hat der Bebauungsplan zwei Änderungen erfahren. Demnach wurden 1991 Vergnügungsstätten in den angrenzenden Mischgebieten ausgeschlossen und 1992 für den Geltungsbereich insgesamt die BauNVO vom 23.01.1990 festgelegt.

Unmittelbar westlich und nördlich des Vorhabengrundstücks sind Mischgebiete (MI) festgesetzt. Diese Gebiete sind der historisch gewachsenen Struktur entsprechend straßenseitig mit drei bis vier Vollgeschossen und einem eingeschossig überbaubaren Blockinnenbereich festgesetzt. Der Bau-block östlich des Vorhabengrundstücks an der Stammstraße ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem der Mischgebiete. Weiter in östliche Richtung ist das Grundstück der Katholischen Grundschule Everhardstraße als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, an der Subbelrather Straße schließt sich ein Mischgebiet (MI) mit sechs zulässigen Vollgeschossen an. Die südlich angrenzende Sportanlage ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Bezirkssportanlage -festgesetzt.

In ca. 70 m Entfernung vom Vorhabengrundstück befindet sich die Kölner Zentralmoschee im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 65460/06. Hier ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Islamisches Kulturzentrum“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 sowie zulässige Gebäudehöhen von bis zu ca. 36,50 m über der mittleren Geländehöhe für den Hauptbaukörper und ca. 55 m für die beiden Minarette bestimmt.

4.5 Kooperatives Baulandmodell

Für das Vorhaben kommt das kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) -Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren- zur Anwendung. Die Anwendungszustimmung wurde von der Vorhabenträgerin am 14.09.2018 unterzeichnet.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Planungskonzept

Das aus der Mehrfachbeauftragung als Siegerentwurf hervorgegangene städtebauliche Planungskonzept von Konrath und Wennemar Architekten mit FSW Landschaftsarchitekten weist eine städtebaulich verträgliche Ausnutzung von ca. 49.000 m² oberirdischer Bruttogeschossfläche (BGF) aus.

Die Geschossigkeit beträgt überwiegend fünf Vollgeschosse mit Staffelgeschoss, an drei städtebaulich begründeten Hochpunkten mit Raumbezug zu der angrenzenden Grün-/ Bezirkssportanlage sind acht Geschosse vorgesehen. Sämtliche Gebäudestrukturen liegen jedoch stets unterhalb der Hochhausgrenze.

Die Kindertagesstätte liegt im Südwesten des Plangebiets. Nördlich daran angrenzend erstreckt sich in Richtung Franz-Geuer-Straße der gewerblich genutzte Bereich des Quartiers, der seinen Mittelpunkt in einem Quartiersplatz an der Franz-Geuer-Straße findet. Hier ist auch (Außen-) Gastronomie geplant.

Das Gebiet soll als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Neben Wohnen, was zukünftig die Hauptnutzung sein soll, sind auch eine 4-gruppige Kindertagesstätte und ein verträglicher Anteil an Gewerbe (bis ca. 20%) vorgesehen. Um bei der Festlegung der allgemein zulässigen Nutzungen den Vorhabenbezug herzustellen, soll gemäß § 12 Absatz 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB festgesetzt werden, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Gemäß Planungskonzept beträgt die Grundflächenzahl (GRZ I) 0,48 für die Gebäude sowie 0,85 (GRZ II) einschließlich der Flächen von Zufahrten, Wegen, Tiefgaragen etc. Das städtebauliche

Planungskonzept weist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,84 aus, was unter dem zulässigen Höchstwert der BauNVO für MU-Gebiete von 3,0 liegt.

Mit der GRZ II von 0,85 wird der zulässige Höchstwert der BauNVO von 0,8 geringfügig, um 0,05 überschritten. Die Überschreitung ist städtebaulich mit der vollständigen Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen begründet und soll durch die intensive Begrünung der Flächenanteile, die eine GRZ von 0,8 überschreiten, sowie durch die Begrünung großer Anteile der Dachflächen kompensiert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird dazu entsprechende Festsetzungen treffen.

5.2 Verkehr

Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen untergebracht. Jeder Bauabschnitt erhält eine eingeschossige, natürlich be- und entlüftete Tiefgarage. Die Verkehrserschließung soll hauptsächlich über die Franz-Geuer-Straße erfolgen, da auch im heutigen Bestand die 472 Stellplätze der gewerblichen Nutzung ausschließlich über die Franz-Geuer-Straße angebunden sind. Die Zufahrt über die Stammstraße wird heute nur von Rettungsfahrzeugen genutzt. Zukünftig sollen ca. 25-30% der Stellplätze über die Stammstraße in Richtung Everhardstraße angebunden werden. Das neue Quartier soll weitgehend autofrei sein und Durchgangsverkehre unterbunden werden.

Eine öffentlich nutzbare Verbindung zwischen der Franz-Geuer-Straße und der Stammstraße für den Rad- und Fußverkehr sowie die Durchlässigkeit zur Bezirkssportanlage sind im Konzept vorgesehen.

5.3 Freiraum

Der öffentliche Spielplatz wird direkt an die Bezirkssportanlage angrenzen und so den vorhandenen öffentlichen Grünraum in das jetzige Gewerbegrundstück hinein erweitern. Gemäß kooperativem Baulandmodell ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, einen Mehrbedarf öffentlicher Spielplatzflächen herzurichten. Bei 430 WE ergibt dies einen Mehrbedarf von 1.978 m². Dem Gegenüberzustellen ist auch hier das bestehende Angebot an Spielflächen in der Umgebung. Im städtebaulichen Konzept dargestellt sind derzeit rund 1.710 m² öffentliche Spielplatzflächen, die vollständig innerhalb des heute bestehenden Gewerbegrundstücks nachgewiesen wird.

Die innerhalb des neuen Quartiers gelegenen Erschließungswege einschließlich der darin integrierten Grün- und Platzflächen sind für die Öffentlichkeit nutzbar und zugänglich.

Gemäß kooperativem Baulandmodell ist der Vorhabenträger auch dazu verpflichtet, den aus einem Vorhaben ausgelösten Mehrbedarf öffentlicher Grünflächen zu decken. Bei einer Anzahl von 430 WE (mit der Annahme von 90m²/WE) entspricht dies einem Mehrbedarf von 9.890m² öffentlicher Grünfläche (430WE x 2,3 EW/WE x 10 m²/EW). Nach Abgleich mit dem bestehenden Angebot im Umfeld, kann der ursächliche Bedarf an Grünfläche durchaus geringer sein. Im aktuellen städtebaulichen Konzept werden rund 890 m² öffentlich zugängliche Grünfläche dargestellt.

In den Blockinnenbereichen befinden sich die privaten Spielflächen sowie kleine Gartenflächen der erdgeschossigen Wohnungen. Die Innenhöfe sind überwiegend nicht mit Tiefgaragen unterbaut und können daher auch mit größer wachsenden, schattenspendenden Bäumen bepflanzt werden. Zusätzlich zu den Innenhöfen sind gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten vorgesehen, die auch Teile des privaten Kleinkindspielangebotes aufnehmen.

5.4 Empfehlungen der Jury

Die Überarbeitungsempfehlungen und Prüfaufträge der Jury aus dem Protokoll vom 02.10.2019 sind in dem aktuellen Planungsstand im Einzelnen wie folgt bearbeitet worden:

1. *Die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage sind zu überprüfen (gemäß Stellplatzschlüssel der Stadt Köln)*

Gemäß Stellplatzschlüssel der Stadt Köln sind in den überarbeiteten Tiefgaragen 374 Stellplätze nachgewiesen.

2. *Die Notwendigkeit von drei TG-Einfahrten ist zu prüfen.*

Um die notwendige getrennte Führung der Quell- und Zielverkehre zu erreichen, ist je eine Zufahrt an der Franz-Geuer-Straße und an der Stammstraße für die Tiefgaragen der Wohnnutzung erforderlich. Eine weitere Zufahrt wird aus verkehrsorganisatorischen Gründen und wegen der anders zu regelnden Zugänglichkeit der Stellplätze für das Gewerbe erforderlich. Damit bleiben drei Tiefgaragenzufahrten im Konzept enthalten, eine weitere, ursprünglich im Konzept enthaltene Zufahrt im Bereich der Zuwegung zur Kita (von der Franz-Geuer-Straße aus) entfällt.

3. *Der Straßenraum innerhalb des Quartiers muss weiter qualifiziert werden. Dieser erscheint zu breit für die dort geplante Nutzung (Fuß- und Radverkehr). Der Straßenraum soll kleinteiliger und der Versiegelungsgrad hier reduziert werden.*

In der Rad- und Fußwegverbindung zwischen Franz-Geuer-Straße und Stammstraße sind die befestigten Flächen reduziert und Grünflächen für Mischpflanzungen integriert worden. Die Baumreihen sind zudem mehr in Richtung Straßenmitte verschoben und erweitert, um mehr Schatten zu bieten. Die Wegebreite in der Mitte des Straßenraums ist auf 3,50 m reduziert. Die Zugänglichkeit für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge bleibt gewährleistet.

In der mittig gelegenen Wegeachse ist der Durchgang zwischen den Grünflächen durch zwei schmalere Wege und eine Grünfläche ersetzt.

4. *Der Grad der Versiegelung soll überarbeitet werden: nicht unterbaute Flächen sollen de-ckungsgleich zur Oberfläche angeordnet werden.*

Durch die Verschiebung der Tiefgaragen aus den Innenhöfen der beiden Baublöcke unter die Zuwegungen (Gehwegflächen) vor den Gebäuden entstehen in den beiden Innenhöfen unversiegelte Flächen mit Bodenanschluss. Zusätzlich sind die versiegelten Erschließungsflächen reduziert worden (siehe oben). Insgesamt sind durch die Überarbeitung im Vergleich zum Entwurfsstand aus der Mehrfachbeauftragung ca. 1.600 m² unversiegelte Flächen hinzugekommen.

5. *Statt extensive wäre intensive Dachbegrünung zu etablieren. Diese Flächen müssen für die Bewohner auch nutzbar sein.*

Es wird extensive Dachbegrünung in einer Größenordnung von 5.100 m² (ca. 62 % der Dachflächen) sowie eine teilweise intensive Dachbegrünung vorgesehen. Die Größenordnung der intensiven Begrünung umfasst ca. 9 % der Dachflächen (ca. 770 m²). Die Dachbegrünung ist in der Anlage 2 eingezeichnet.

Die intensiv begrünten Bereiche sind als Bestandteile gemeinschaftlich nutzbarer Dachgärten für die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses, zu dem der Dachgarten jeweils gehört, zugänglich. Pflege und insbesondere Bewässerung lassen sich hier gut gewährleisten. Die großen extensiv begrünten Flächenanteile der Dächer können bei entsprechender Artenauswahl einen wesentlichen

Anteil zur Erhöhung der Artenvielfalt im Plangebiet leisten, wobei auf eine in der ökologischen Gesamtbilanz nicht unkritisch zu betrachtende, künstliche Bewässerung verzichtet werden kann.

6. Umweltbelange

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Im Bebauungsplanverfahren sind ungeachtet dessen u. a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dementsprechend werden die Umweltbelange, wie z. B. auch der Lärmschutz im Hinblick auf den Sport-, Gewerbe und Verkehrslärm, der Artenschutz und der Schutz vor Luftschadstoffen im weiteren Verfahren untersucht und bewertet. Daneben wird eine orientierende Bodenuntersuchung veranlasst, da sich innerhalb des Plangebietes der Altstandort 401490 befindet, zudem ist die Versickerungseignung abzuklären. Teile der Flächen sind von Überflutungen im Starkregenfall betroffen. Es müssen entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorgesehen und ein Niederschlagsentwässerungskonzept erstellt werden. Zudem ist das Plangebiet als stark hitzebelastetes Wohngebiet einzustufen. Dazu sind Minderungsmaßnahmen wie etwa Baumpflanzungen und Dachbegrünungen vorgesehen. Zur Sicherung der Freiraumqualität wird ein Grünordnungsplan inklusive einer Baumbewertung erstellt. Das Erfordernis weiterer Umweltuntersuchungen wird im weiteren Verfahren geprüft.

7. Planverwirklichung

Zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen. Dieser stellt sicher, dass es in einem angemessenen Zeitraum zur Realisierung des Vorhabens kommen wird.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden alle Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Für die Stadt Köln entstehen dabei keine externen Kosten.

8. Kenndaten

Grundstücksgröße:	18.920 m ²
davon öffentlicher Spielplatz:	1.710 m ²
verbleibendes Nettobauland:	17.210 m ²
öffentlich zugängliche Grünfläche:	888 m ²
Grundfläche aller Gebäude:	8.189 m ²
Bruttogeschossfläche (BGF) insgesamt:	ca. 49.000 m ²
Davon: BGF Wohnen:	40.000 m ²
BGF Gewerbe:	8.000 m ²
BGF Kita:	1.000 m ²
GRZ I:	0,48
GRZ II:	0,85
GFZ:	2,84
Anzahl WE:	ca. 430 WE
Anteil geförderter WoBau (30%):	ca. 129WE