

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: "Kalker Hauptstraße/Wippermannstraße" in Köln-Kalk

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	23.04.2020
Stadtentwicklungsausschuss	07.05.2020

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet südlich der Kalker Hauptstraße, westlich der Wippermannstraße und östlich der Wohnbebauung an der Zechenstraße in Köln-Kalk (Gemarkung Kalk, Flur 26, Flurstücke 44, 188 und 251) —Arbeitstitel: "Kalker Hauptstraße/Wippermannstraße" in Köln-Kalk— einzuleiten mit dem Ziel, Wohnbebauung, öffentliche Grünflächen (Spielplatz) und eine Kindertageseinrichtung festzusetzen;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Kalk ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Die PE Kalker Hauptstraße GmbH & Co. KG (Vorhabenträgerin) hat das Areal westlich des Rangierbahnhofs und südlich der Kalker Hauptstraße in Köln-Kalk Gemarkung Kalk, Flur 26, Flurstücke 44, 188 und 251) mit einer Größe von circa 7.440 m² (vgl. Anlage 1) erworben.

Das Grundstück ist derzeit mit mehreren gewerblich genutzten Hallen, einem dreigeschossigen Verwaltungsgebäude und einem eingeschossigen Anbau im Norden der Fläche bebaut. Die Freiflächen sind als Verkehrs- und Parkplatzflächen gestaltet und nahezu komplett versiegelt. Die zurzeit innerhalb des Plangebiets vorhandenen Nutzungen sollen im Rahmen der Realisierung des Vorhabens verlagert werden. Ende 2019 sind einige Mietverträge ausgelaufen, so dass bereits heute ein Teil der Gebäude leer steht. So ist beispielsweise der größte Gewerbemieter mit seinen 2.130 m² Hallenfläche zum Jahreswechsel ausgezogen.

Ziel der Vorhabenträgerin ist es, das Gelände zu einem städtischen Wohnquartier zu entwickeln. Neben Geschosswohnungen im freifinanzierten und öffentlich geförderten Segment sollen eine Kindertageseinrichtung und ein öffentlicher Spielplatz realisiert werden. Hierzu sollen die bestehenden Gebäude zurückgebaut und das Gelände neu erschlossen werden. Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor (vgl. Anlage 2), Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan. Die relevanten Umweltbelange werden im weiteren Verfahren umfassend untersucht und in die Abwägung eingestellt.

Um die im weiteren Verfahren zu berücksichtigenden Planungsvorgaben abzustimmen, wurden erste städtebauliche Varianten erarbeitet, auf deren Basis die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Zeitraum 05.07. bis zum 05.08.2019 durchgeführt wurde. Die jetzt vorliegenden Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen in der Lage des öffentlichen Spielplatzes.

Für die Planung des Vorhabens beabsichtigt der Vorhabenträger eine Mehrfachbeauftragung mit bis zu fünf Planungsbüros unter Beteiligung des Stadtentwicklungsausschusses und der Bezirksvertretung Kalk in enger Abstimmung mit der Stadt Köln durchzuführen. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fließen in die Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung ein. Die Mehrfachbeauftragung soll im Jahr 2020 durchgeführt werden.

Der Vorhabenträger hat am 24.03.2020 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt.

Das Plangebiet ist über die Kalker Hauptstraße und die Wippermannstraße erschlossen.

Über die Haltestelle Kalk Kapelle der Stadtbahnlinien 1 und 9 ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Köln angebunden.

Dem Bedarf an Kindertageseinrichtungen in Köln-Kalk trägt das Vorhaben durch die Integration einer Kinderbetreuungseinrichtung, die über den ursächlichen Bedarf im Plangebiet hinausgeht, im Neubau Rechnung.

Die aus schulentwicklungsplanerischer Sicht angespannte Ausgangssituation ist bekannt, Das Vorhaben löst einen Mehrbedarf an Schulplätzen in der Größenordnung von circa zehn zusätzlichen Schülerinnen und Schülern je Jahrgangsstufe im Primarbereich und fünf zusätzlichen Schülerinnen und Schülern je Jahrgangsstufe in der Sekundarstufe I aus. Die Bewältigung der Situation wird Gegenstand des weiteren Planverfahrens.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Gemischte Baufläche dargestellt. Durch die geplante überwiegende Wohnnutzung weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Da die geplanten Nutzungen die im bestehenden Umfeld vorhandenen Nutzungsstrukturen im Bezirkszentrum Kalk fortführen, ist die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Planung nicht beeinträchtigt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Plangebiet soll vorrangig für Wohnen genutzt werden. Geplant ist die Realisierung von circa 130 Geschosswohnungen im freifinanzierten und geförderten Segment. Zudem ist die Errichtung einer Kindertageseinrichtung und eines öffentlichen Spielplatzes vorgesehen.

Die Schaffung neuen Wohnraums entspricht dem stadtentwicklungspolitischen Ziel, für die wachsende Bevölkerung ein ausreichendes Wohnungsangebot in zentralen Lagen bereitzustellen. Die Realisierung neuer Wohnungsbauvorhaben leitet sich aus dem vom Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) ab, und stimmt mit den Leitlinien der städtischen Wohnungspolitik überein.

Besonders im Stadtteil Kalk verlangen die demographische Entwicklung und der daraus resultierende Wohnraumangel die zeitnahe Bereitstellung weiterer Wohnungsbestände. Dies wird auch im integrierten Stadtteilentwicklungskonzept für den Sozialraum Humboldt/Gremberg und Kalk beschrieben, welches am 20.12.2016 vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurde.

Die langfristige Entwicklungsfähigkeit des Standorts in Richtung Gewerbe wird aufgrund der Erschließungssituation und der nicht gegebenen Expansionsmöglichkeiten als nicht realistisch eingestuft. Ein Teil der ansässigen Betriebe hat zum Ende des Jahres 2019 seinen Betrieb auf dem Standort aufgegeben. Zudem wurden bereits im Umfeld, einige ehemals gewerblich genutzte Flächen zu Wohnzwecken umgenutzt. Der im Norden des Plangebiets ansässige Einzelhandel entspricht in seinen Angeboten nicht dem täglichen Bedarf und kann daher ebenso in weniger zentraler Lage verortet werden.

Das städtebauliche Strukturkonzept sieht eine fünfgeschossige, geschlossene Blockrandschließung vor, um das Grundstück vor den einwirkenden Lärmimmissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm) von der Kalker Hauptstraße und vom Güterbahnhof zu schützen. Die Freiflächen sollen begrünt und mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten gestaltet werden. Neben den erforderlichen privaten Kleinkindspielflächen soll ein öffentlicher Spielplatz mit mindestens 500 m² realisiert werden.

Die beiden städtebaulichen Varianten unterscheiden sich hauptsächlich in der Lage der öffentlichen Spielflächen. Variante 1 verortet eine öffentliche Spielplatzfläche im Süden des Grundstücks, während Variante 2 diese im nördlichen Grundstücksbereich vorsieht.

Für das Vorhaben findet das Kooperative Baulandmodell in seiner Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 Anwendung. Die Anwendungszustimmung des Vorhabenträgers zum Kooperativen Baulandmodell mit Datum 07.05.2019 liegt vor.

Die Vorhabenträgerin plant diesen Anteil aufgrund der in der weiteren Planung zu ermittelnden Geschossfläche für Wohnen im Bereich des geförderten Wohnungsbaus zu realisieren.

Durch die geplante Errichtung einer mindestens dreigruppigen Kindertageseinrichtung sollen Kapazitäten geschaffen werden, die über den ursächlichen Mehrbedarf hinausgehen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, einen öffentlichen Spielplatz mit mindestens 500 m² auf dem Grundstück zu realisieren. Dadurch wird die Spielplatzversorgung in dem momentan unterversorgten Abschnitt der Kalker Hauptstraße deutlich verbessert und dazu beigetragen, den Kindern und Jugendlichen des Stadtteils bedarfsgerechte Frei- und Spielflächen zur Verfügung zu stellen. Die genaue Größe und Lage des Spielplatzes soll im Rahmen der Mehrfachbeauftragung ermittelt werden.

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist davon auszugehen, dass keine öffentliche Grünfläche in der geforderten Mindestgröße von 5.000 m² realisiert werden kann. Im weiteren Verfahren wird die genaue Umsetzung der Grünflächenbedarfe vorhabenbezogen geprüft.

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. Gleichwohl werden die relevanten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB im weiteren Verfahren ermittelt und sachgerecht gegeneinander abgewogen.

Nach bisherigem Planungsstand sind folgende Umweltbelange und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen im weiteren Planverfahren insbesondere zu betrachten:

- Artenschutz
- Natur- und Landschaft (Eingriffsbewertung)
- Boden
- Immissionsschutz (Lärm, Erschütterungen, Luftschadstoffe)
- Verkehr
- Klima

Das weitere Gutachtenerfordernis wird im Verfahren geprüft.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat voraussichtlich positive Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission von Kohlenstoffmonoxid (CO), das durch Oxidation zum Klimaschadgas Kohlendioxid (CO₂) wird.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens werden Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases geprüft.

Das Plangebiet hat eine gewerbliche Vornutzung. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können nach dem derzeitigen Kenntnisstand positive Auswirkungen auf den Klimaschutz erzielt werden. Hoch verdichtete Gewerbeflächen werden in Wohnbauflächen umgewandelt, die aufgrund der heute geltenden Regelwerke zur Energieeinsparung und durch einen deutlichen höheren Anteil an Vegetationsflächen geringe Emissionen erwarten lassen.

Im weiteren Verfahren werden Maßnahmen zu Energieeinsparung und CO₂-Minderung entwickelt und dargestellt (Energiekonzept).

Durch die Lage im verdichteten Innenbereich können Wärmeinseleffekte, eine tagsüber hohe Aufheizung, sowie ein verminderter Luftaustausch auftreten. Die Planung führt zu einer Verringerung der derzeitigen Flächenversiegelung im Plangebiet und wirkt sich somit positiv auf das lokale Versickerungspotenzial und die Verdunstung aus. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche weiteren Maßnahmen ergriffen werden können, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 2 Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept
- 3 Städtebauliches Planungskonzept