

Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept

Arbeitstitel: Möhl-Areal in Köln-Dellbrück

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist vor dem Hintergrund steigender Einwohnerzahlen der Bedarf an Wohnraum in der Stadt Köln. Das Planungsareal, das sich aufgrund seiner guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie an die umliegenden Straßen als gut erschlossene Fläche darstellt, stellt eine Potenzialfläche für die wohnbauliche Entwicklung im Kölner Stadtteil Dellbrück dar. Ein Großteil der bislang gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet wird bereits im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Firma Möhl GmbH & Co. KG möchte als Bestandhalterin ihre Liegenschaften von einem überwiegend gewerblich genutzten Gebiet zu einem gemischt genutzten Quartier mit hohem Wohnanteil entwickeln.

1.2 Ziel der Planung

Ziel ist es, eine qualitätsvolle stadtplanerische Umgestaltung für das Planungsareal zu finden, das die Umwandlung der heutigen überwiegenden Gewerbenutzung auf der Fläche in ein gemischt genutztes Quartier mit den Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel (Vollversorger) vorsieht.

Das neue Quartier soll – unter Berücksichtigung der Bestandssituation der angrenzenden Gebiete – zwischen den einzelnen Nutzungen (Wohnen im Westen und Süden sowie Gewerbe im Osten und Norden) vermitteln.

Zur Vermittlung der verschiedenen Nutzungen sollen auch verschiedene Fuß- und Radwegeverbindungen beitragen, die eine Durchlässigkeit durch das neue Quartier sicherstellen. Weiterhin sollen verschiedene Angebote für die Öffentlichkeit geschaffen werden, beispielsweise ein öffentlicher Spielplatz oder diverse Angebote an alternativer Mobilität (Car-Sharing, Elektro-Ladestationen).

Es kann nur eine sukzessive Entwicklung der Flächen erfolgen, da es sehr unterschiedliche Mietbindungen auf dem Areal gibt.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Dellbrück des rechtsrheinischen Stadtbezirks Mülheim. Es liegt als Teil eines gewachsenen Gewerbegebiets entlang der südlich verlaufenden Bergisch Gladbacher Straße in direkter Nachbarschaft zu Wohnsiedlungen im Westen und Süden.

Das Gewerbegebiet LESKAN-Park (mit Bürogebäuden, Lagerhallen und gemischt genutzten Gebäuden (unter anderem Werkstätten, Produktionsstätten und Technikflächen)) befindet sich in direkter Nachbarschaft nördlich der Bahntrasse. Hier sind neben Gastronomiebetrie-

ben, ein Hotel, ein Schulungszentrum der Deutschen Bahn, ein Freizeitzentrum und weitere Einrichtungen mit überwiegender Gewerbenutzung verortet.

Die Dellbrücker Hauptstraße, die westlich des Plangebiets verläuft, befindet sich nur wenige Minuten entfernt und weist als zentraler Versorgungsbereich (siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln) – eine hohe Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten auf.

Die Anbindung an den ÖPNV durch die unmittelbare Nähe zum S-Bahnhof Köln-Dellbrück sowie die Erschließung durch die Bergisch Gladbacher Straße stellen die wesentlichen Verbindungen ins Kölner Stadtzentrum sicher und verdeutlichen die exponierte Lage des Plangebiets.

Fußläufig erreichbar sind der Thurner Wald im Nordosten und die Dellbrücker Heide im Nordwesten. Nördlich der Dellbrücker Heide befindet sich zudem der Höhenfelder See. Es handelt sich jeweils um Naturschutzgebiete mit deutlichen Restriktionen hinsichtlich Begehrbarkeit und Nutzung (kein Baden, Begehen nur auf den zugelassenen Wegen etc.).

2.2 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine Größe von circa 2,9 ha. Im Osten grenzen Gewerbebetriebe sowie eine straßenbegleitende Wohnbebauung an. Im Süden grenzt die Bergisch Gladbacher Straße (B506) an das Plangebiet. Die westliche Plangebietsgrenze bildet die Möhlstraße.

Das Plangebiet und die darin enthaltenen Flurstücke liegen innerhalb der Flur 70, Gemarkung Thurn-Strunden. Das Gebiet wird nördlich durch einen bestehenden Schrotthandel mit Werkstatt- und Abschleppbetrieb und in Teilen durch die Parkplatzfläche des Bahnhofs abgegrenzt. Die nördliche Grenze bilden die Flurstücke 1162, 1163. Die östliche Grenze bilden zum Großteil die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1070, 1340 sowie 2228/20. Die südliche Grenze bildet die Bergisch Gladbacher Straße (B506) mit den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1552, 999, 3829/20, 866, 488, 1340, 2196/20, 2199/20 sowie 2228/20. Westlich wird das Plangebiet durch die Möhlstraße abgegrenzt (westliche Grenzen der Flurstücke 1163, 20/28, 1072, 2151/20, 1236, 1237, 3339/20, 20/14, 3886/20 sowie 1553). Die Grundstücke Möhlstraße 2 – 10, Möhlstraße 16, Möhlstraße 22 sowie Bergisch Gladbacher Straße 999 – 1001 sind nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin Möhl GmbH & Co. KG, werden aber arrondierend und bestandssichernd (Blockrandbebauung mit Wohnen) in den Geltungsbereich mit einbezogen. Gleiches gilt für die Grundstücke Bergisch Gladbacher Straße 1025 – 1027, um einen sinnvollen Anschluss an den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans Nummer 75500 / 03 zu schaffen.

2.3 Bestandssituation

Das Plangebiet ist derzeit zum Großteil von gewerblicher Nutzung (beispielsweise Gärtnerbetrieb, Wohnwagenhandel, Lager- und Logistikhallen, Büro- und Praxisflächen, Proberäume) geprägt. Weiterhin ist auf der Fläche ein Lebensmittel-Markt mit ca. 1.900 m² Verkaufsfläche ansässig sowie eine Fastfood-Filiale. An der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich eine Veranstaltungs- und Freizeitstätte.

Die straßenbegleitende Wohnnutzung entlang der Möhlstraße und Bergisch Gladbacher Straße, die als Blockrandbebauung ausgestaltet und zumeist von Satteldächern und dreigeschossigen Gebäuden geprägt ist, weist zum Teil Gebäude aus der Gründerzeit auf.

Die Blockrandstruktur findet sich auch westlich der Möhlstraße wieder, die überwiegend von Wohnnutzung geprägt ist. In den Erdgeschosszonen sind teilweise auch Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen untergebracht. Südlich der Bergisch Gladbacher Straße schließen weitere Wohngebiete an. Diese sind zum Teil von einer dreigeschossigen Zeilenbauweise geprägt.

Östlich des Plangebiets schließen weitere Gewerbestrukturen an (beispielsweise Autowerkstätten, Zweiradhandel, Zimmereibetrieb, Anlagenbau sowie eine Autovermietung). Westlich der Eschenbruchstraße befinden sich dreigeschossige Gebäude mit Wohnnutzung und Satteldächern.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Umgebung zum nördlich gelegenen S-Bahnhof Köln-Dellbrück mit S-Bahn Anbindung Richtung Düsseldorf Flughafen Terminal über den Kölner Hauptbahnhof und das Kölner Stadtzentrum sowie Richtung Bergisch Gladbach. Darüber hinaus verkehren hier die Buslinien 154, 435 und 436 zu den Kölner Stadtteilen Porz und Dünnwald sowie nach Bergisch Gladbach. Südlich vom Plangebiet befindet sich fußläufig (circa 750 Meter) die Straßenbahnstation Köln-Dellbrück Hauptstraße. Hier verkehren die Stadtbahnlinien 3 und 18 in Richtung Bocklemünd bzw. Bonn Hauptbahnhof.

Neben der guten Anbindung an den Nahverkehr ist das Plangebiet auch durch öffentliche Straßen erschlossen und schließt mit der südlichen Grenze direkt an die Bergisch Gladbacher Straße (B506). Über die B506 ist die A3, Anschlussstelle Köln-Dellbrück, in circa 10 Minuten zu erreichen. Damit ist das Plangebiet gut an den Kölner Autobahnring und das wichtige Regional- und Fernstraßennetz angeschlossen.

Die umliegenden Straßen sind zum Großteil für Fußgänger und Radfahrer ausgebaut. So verfügt die Bergisch Gladbacher Straße beispielsweise beidseitig über Rad- und Gehwege. Eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung durch das Plangebiet selbst ist derzeit nicht vorhanden.

Für den Parkplatzbedarf für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sind in direkter Nähe zum Plangebiet verschiedene Angebote vorhanden. So befindet sich an der Kreuzung Möhlstraße / Ottilienstraße ein Parkhaus mit insgesamt zwei Parkebenen. Südlich der Ottilienstraße ist ferner eine Car-Sharing-Station vorhanden. Die nördlich befindliche S-Bahnstation Köln-Dellbrück bietet mit dem Bahnhofsvorplatz sowie mit dem Park + Ride Parkplatz Dellbrück weitere Parkmöglichkeiten. Entlang der Möhlstraße sind des Weiteren beidseitig Längsparktaschen vorhanden.

Wasser- und Energieversorgung

Die Anschlusspunkte an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich in der Möhlstraße sowie in der Bergisch Gladbacher Straße.

Das Schmutzwasser der zukünftigen Bebauung kann der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Bergisch Gladbacher Straße sowie in der Möhlstraße zugeführt werden.

Gemäß § 44 Absatz 1 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Absatz 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah zu verrieseln, versickern oder an die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Für einen untergeordneten Teil des Plangebietes besteht seit August 1990 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 75500 / 03. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „einfachen“ Bebauungsplan, der nur die Art der baulichen Festsetzung regelt und keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (zum Beispiel Baugrenzen, Grundflächenzahl, etc.) trifft. Dieser weist den nördlichen Teil des Möhl-Areals die Nutzung GE 1, beziehungsweise GE 2 zu (davon betroffen sind die Flurstücke 1070 und 1162 sowie ein Teilbereich des Flurstücks 1163). Die übrigen Bereiche des Plangebiets sind hingegen nicht vom Geltungsbereich eines Bebauungsplans erfasst.

Für den Bereich GE 1 „Gewerbegebiet“ gilt gemäß Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung: Zulässig sind gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe soweit die Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Für den Bereich GE 2 „eingeschränktes Gewerbegebiet“ gilt gemäß Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung: Zur Vermeidung von zusätzlichen Immissionen (unter anderem Lärmstörungen) der dem Gewerbegebiet benachbarten Wohngebiete sind nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Darüber hinaus wird für die Bereiche GE1 und GE2 festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen, sind ausnahmsweise zulässig. Es ist nachzuweisen, dass die Betriebe keine städtebaulichen sowie regional- und landesplanerischen Auswirkungen haben.

Für die Bergisch Gladbacher Straße besteht der Fluchtlinienplan Nr. 1226 aus dem Jahr 1927. Dier sieht einen Abstand der Fluchten nördlich der Bergisch Gladbacher Straße und südlich der Bergisch Gladbacher Straße von insgesamt 27 Metern vor.

Vorhaben innerhalb des Plangebiets sind nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), beziehungsweise für die nördlichen beplanten Teile nach § 30 Absatz 3 in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen. Das angestrebte Bauungs- und Nutzungskonzept löst ein Planerfordernis aus. Der neu aufzustellende Bauungsplan soll dabei den Bauungsplan Nr. 75500 / 03 zum Teil überplanen. Dies gilt auch für Teile des erwähnten Fluchtlinienplans.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt die Fläche als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist der nordöstliche Teil des Plangebiets als Gewerbefläche und der südwestliche Teil als Wohnbaufläche dargestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass der Bauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Dies gilt es im weiteren Verfahren mit konkretisierter Nutzungskonzeption zu überprüfen.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten, die im Landschaftsplan der Stadt Köln festgelegt sind.

In der Nähe zum Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet L27 „Dellbrücker Wald, vorgelagerte Freiräume und verbindende Grünbereiche“ und das Naturschutzgebiet N9 „Thielenbruch und Thurner Wald“

3.4 Sonstige übergeordnete Planungen

Kooperative Baulandmodell Köln

Das durch Ratsbeschluss beschlossene Kooperative Baulandmodell in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 findet bei diesem Vorhaben Anwendung. Eine Anwendungszustimmung zum Kooperativen Baulandmodell der Firma Möhl liegt dem Stadtplanungsamt bereits vor.

Gemäß den Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells sind unter anderem 30 % der neu entstehenden Geschossfläche als geförderter Wohnungsbau zu realisieren, ein ausreichender Anteil an begrünten Freiraum herzustellen (10 m² öffentliche Grünfläche pro Einwohner + 2 m² öffentliche Spielplatzfläche) sowie ein Qualifizierungsverfahren durchzuführen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln

Ein Großteil des Plangebiets (im Bereich der Bergisch Gladbacher Straße) liegt innerhalb der Grenzen des „Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße“ des vom Rat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Köln 2010.

In diesem wird die Entwicklung für das „Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße“ bezüglich der Verkaufsfläche als sehr stabil und positiv beschrieben. Es werden Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel / Komplementärnutzungen, den Städtebau, Verkehr und für die Aufenthaltsqualität benannt.

Erhaltungssatzung

Für die Möhlstraße 18-26, 26a (Flurstücke 20/28, 1063 teilweise, 1072) liegt die Erhaltungssatzung „E 16“ vom 06.08.1991 vor. Allerdings werden die beiden betroffenen Gebäude von der Satzung nicht einem Ensemblebereich zugeordnet. Sie sind somit nicht ortsbildprägend und weisen keine baustilistische Merkmale, die die Umgebung dominieren, auf. Es ist also davon auszugehen, dass durch die Neuplanung die Ziele der Erhaltungssatzung nicht gefährdet werden.

4. Planungskonzept und Entwicklungsziele

Im Rahmen eines Qualifizierungsverfahrens (Wettbewerbsverfahren gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013)) soll dem Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Konzeptfindung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Umgestaltung des Planungsareals vorgeschaltet werden.

Ziel ist es, ein möglichst breites Spektrum an Ideen zu generieren, die eine nachhaltige Nutzungsperspektive für das Planungsareal vorsehen. Perspektivisch sollen auch Ideen für eine ähnliche Umgestaltung für die benachbarten Gewerbegebiete aufgezeigt werden. Aus diesem Grund soll das Wettbewerbsverfahren als zweiphasiges (anonymes) Verfahren mit integriertem Ideenteil durchgeführt werden (siehe Anlage 4). In der ersten Phase des Wettbewerbs soll eine übergeordnete Idee für die gesamte Plangebietsfläche (Ideenteil) aufgezeigt werden, die in der zweiten Phase auf das Möhl-Areal (Vertiefungsbereich) spezifiziert wird.

Das in den 4.1 bis 4.4 beschriebene Planungskonzept stellt die grundsätzliche Leitidee des Vorhabens dar, die im Rahmen des Wettbewerbs modifiziert und konkretisiert werden soll.

4.1 Bebauungskonzept

Das neue Quartier soll insbesondere von hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität geprägt sein. Um dies zu bewerkstelligen haben Testentwürfe gezeigt, dass eine weitestgehend geschlossene straßenbegleitende Bebauung sinnvoll ist. Mit drei bis vier Geschossen kann ein gut wahrnehmbarer Blockrand und zugleich beruhigter Blockinnenbereich geschaffen werden. Diese abschirmenden Effekte sollten auch im Norden zum Bahnhofsparkplatz und zum Schrotthandel hin durch eine geschlossene Bebauung erzielt werden. Innerhalb des neuen

Wohnquartiers sollen mehrere Mehrgeschosswohnungsbauten so organisiert werden, dass ausreichend private Freiräume nachgewiesen werden können, die unterschiedliche Qualitäten aufweisen (Privatgärten, Kleinkindspielplatz, Gemeinschaftsflächen). Die Gebäude sollen hier mindestens eine Geschossigkeit von drei plus Dach-/ Staffelgeschoss erreichen. Die Testentwürfe haben gezeigt, dass etwa 40.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) im Plangebiet verträglich sind. Voraussichtlich resultiert daraus eine gemittelte Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,4 und 0,6 und eine gemittelte Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 (jeweils zunächst bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche von 25.000 m²).

Vorgaben für den Wettbewerb

Innerhalb Geltungsbereich des Bebauungsplans (Vertiefungsteil):

Die geschlossene Bebauung in den Randbereichen sowie die genannten Werte für das Maß der baulichen Nutzung sollen in der Auslobung für den Vertiefungsbereich vorgegeben werden. Besondere Herausforderung bzw. Aufgabe soll darüber hinaus sein, die Planung in verschiedene sinnvolle Bauabschnitte zu gliedern, da zum Teil noch bestehende Mietverträge der auf dem Plangebiet ansässigen Nutzenden vorhanden sind. Die Teilabschnitte müssen bezüglich Erschließung und Wohn-/ Freiraumqualität in den zeitlichen Abschnitten in sich funktionieren.

Außerhalb Geltungsbereich des Bebauungsplans (Ideenteil):

Für die im Osten angrenzenden Gewerbeflächen sollen weniger Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung gemacht werden. Ziel soll allerdings sein, ein robustes Baukonzept vorzulegen, das eine effizientere Flächennutzung für Gebäude, Erschließung, Begrünung etc. gewährleistet. Dem zu Folge dürfen auch hier Geschossigkeiten von drei bis vier erreicht werden.

4.2 Nutzungskonzept

Im Plangebiet soll überwiegend Wohnnutzung entstehen (bis zu 70 %). Nach den Testentwürfen wird mit der Realisierung von etwa 200 bis 215 Wohneinheiten (WE) gerechnet. Gemäß den Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells sind rund 30 % der neuentstehenden BGF als geförderter Wohnungsbau zu realisieren. Derzeit wird beabsichtigt, in nahezu jedem geplanten Wohngebäude diesen Anteil vorzusehen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der notwendigen etappenweisen (zum Teil zeitlich nicht klar definierbaren) Umsetzung erstrebenswert.

Neben der Wohnnutzung soll ein mindestens 30-prozentiger Anteil gewerbliche Nutzungen das Quartier prägen. Hierzu gehört auch ein Lebensmittelmarkt. Der derzeitige Standort mitten im Plangebiet verhindert mit einer Flächeninanspruchnahme von rund 5.500 m² (inklusive Parkplatzfläche) mittel- bis langfristig die angestrebte wohnbauliche Entwicklung im Blockinnenbereich. Daher ist nach beendetem Mietverhältnis angestrebt, einen Ersatzstandort direkt an der Bergisch Gladbacher Straße vorzusehen. Vorstellbar ist eine zeitgemäße Kombination von Einzelhandel und Wohnen in einem Gebäude (zum Beispiel Parken im 1. Obergeschoss und Wohnen in den weiteren Obergeschossen).

Es ist beabsichtigt, im neuen Quartier ein Angebot für die Betreuung von U3-Kinder zu schaffen. Dies kann z.B. in Form von Großtagespflegen erfolgen. Der Bedarf für eine Kindertagesstätte (U3 und Ü3) konnte trotz geplanter Aufsiedlung in diesem Bereich nicht festgestellt werden, so dass eine öffentliche Förderung einer neuen Kindertagesstätte nicht möglich wäre.

Das angestrebte Nutzungskonzept wird voraussichtlich im Bebauungsplan über die Gebietsausweisung Mischgebiet (MI) und/oder Urbanes Gebiet (MU) gesichert.

Vorgaben für den Wettbewerb

Innerhalb Geltungsbereich des Bebauungsplans (Vertiefungsteil):

Das beschriebene Nutzungskonzept beziehungsweise das Nutzungsverhältnis von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe müssen in den Wettbewerbsbeiträgen nachgewiesen werden. Für den geförderten Wohnungsbau sollen die Bestimmungen der Wohnraumförderung Nordrhein-Westfalen berücksichtigt werden, um schon früh eine Machbarkeit zu gewährleisten (entsprechende Unterlagen werden den teilnehmenden Büros zur Verfügung gestellt). Hierbei soll auch das Thema Barrierefreiheit berücksichtigt werden.

Die einzelnen Nutzungsbausteine sind bereits in der ersten Stufe des Wettbewerbs im Plangebiet zu verorten. Hier bietet es sich an, bereits als Vorgabe zu formulieren, dass gewerbliche Nutzungen eher zu den Hauptlärmquellen Bahnstrecke und Bergisch Gladbacher Straße angesiedelt werden sollen. Um unnötige Verkehre innerhalb des Wohnquartiers zu vermeiden, sind die Großtagespflege sowie der Lebensmittelmarkt möglichst direkt an den öffentlichen Straßen anzuordnen.

Außerhalb Geltungsbereich des Bebauungsplans (Ideenteil):

Für den östlich angrenzenden gewerblich genutzten Teil, sollen lediglich gewerbliche Nutzungen Berücksichtigung finden. Eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen, so dass in diesem Bereich an den Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 75500 / 03 zur Art der baulichen Nutzung festgehalten wird.

Die Wohnbebauung entlang der Bergisch Gladbacher Straße und Eschenbruchstraße soll als zu erhaltender Bestand in die Betrachtung miteinfließen.

4.3 Erschließungskonzept

Im Rahmen von Testentwürfen wurde erkannt, dass eine neue öffentliche Erschließungsstraße im Osten des Plangebiets sinnvoll sein könnte. Sie soll nach derzeitigem Stand als Einbahnstraße konzipiert werden. Der Vorteil wäre auch eine bessere Erreichbarkeit der innenliegenden Gebäude für Feuerwehr und Müllabfuhr.

Ergänzt werden soll diese Straße durch ein Fuß- und Radwegenetz im Quartier, das zum einen kurze Wege im und um das Quartier sichern soll und zum anderen das Areal besser in den Stadtteil durch eine gewisse Durchlässigkeit integriert.

Die nachzuweisenden Stellplätze sollen in Tiefgaragen und/oder in einem quartierseigenen Parkhaus untergebracht werden. Es soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Mobilitätskonzept erarbeitet und im Quartier eine Mobilstation in geeigneter Lage (z.B. mit Carsharing, Leihfahrräder, etc.) integriert werden. Geprüft wird im weiteren Verfahren, ob eine direkte Zugänglichkeit von der Mobilstation zum Bahnhofsgelände geschaffen werden kann.

Aufgrund der guten ÖPNV-Erschließungsqualität ist eine Reduzierung der Kfz-Stellplätze um 25 % möglich. Maßnahmen zur Radverkehrsförderung und Carsharing-Angebote führen zu einer weiteren Reduzierung um 15 %.

Vorgaben für den Wettbewerb

Innerhalb Geltungsbereich des Bebauungsplans (Vertiefungsteil):

Es soll ein möglichst effizientes flächensparendes Erschließungskonzept erarbeitet werden. Dabei soll berücksichtigt werden, dass das Fuß- und Radwegenetz im Quartier auch im östlichen Teil (Ideenteil) an geeigneten Anknüpfungspunkten fortgesetzt werden kann. Grundsätzlich müssen bei der zu planenden Bebauung des Gebietes die Befahrungsvoraussetzungen der Müllabfuhr sowie die Belange der Feuerwehr berücksichtigt werden.

In der Auslobung zum Wettbewerb soll ein Stellplatzschlüssel für Autos mit einer Reduzierung von 40 % berücksichtigt werden. Diese Stellplätze sowie ausreichend Stellplätze für Fahrräder sind im Entwurf zu verorten.

Außerhalb Geltungsbereich des Bebauungsplans (Ideenteil):

Derzeit sind die östlichen Gewerbegrundstücke jeweils durch einzelne Zufahrten über die Bergisch Gladbacher Straße erschlossen. Die teilnehmenden Büros sollen ein Erschließungskonzept entwickeln, das eine langfristige Perspektive für eine effizientere Erschließung ermöglicht. Gegebenenfalls gehen damit auch Vorschläge zur Neuorganisation der Grundstücke einher. Darüber hinaus soll wie bereits zuvor erwähnt ein Geh- und Radwegenetz in diesem Bereich fortgesetzt werden.

4.4 Freiraumkonzept

Aufgabe ist es, für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohnergruppen qualitativ hochwertige Freiflächen bereitzustellen. Hierzu zählen private Gartenflächen, private Kleinkinderspielflächen und z.B. gemeinschaftlich nutzbare Quartiersflächen (ebenfalls nicht öffentlich gewidmet).

In der Regel resultiert aus der Realisierung von Wohnungsbau ein Mehrbedarf im Bereich öffentliche Grünfläche. Gemäß den Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells wird davon ausgegangen, dass je Einwohnerin bzw. Einwohner (EW) ein Bedarf von 10 m² öffentliche/ öffentlich zugängliche Grünfläche begründet wird. Für diese Planung ergibt sich insgesamt rechnerisch voraussichtlich ein Bedarf von rund 5.000 m².

Um den Bedarf an öffentlichen Spielflächen zu decken, muss voraussichtlich eine etwa 1.000 m² große Fläche vorgehalten werden.

Der vorliegende Testentwurf sieht einen rund 15 m breiten begrünten Anger (nicht unterbaut) im Osten des Plangebiets vor. Die öffentliche Grünfläche könnte hierdurch zugleich einen sinnvollen Abstand zwischen neuer Wohnbebauung und benachbarten Gewerbe sicherstellen. Der öffentliche Spielplatz ist direkt an der Bergisch Gladbacher Straße angesiedelt, um eine gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit für die Öffentlichkeit zu gewährleisten.

Um ein qualitätsvolles Wohnumfeld sicherzustellen, sind in dem vorliegenden Testentwurf Wertstoffsammelbehälter (als möglicher Unterflurcontainer) auf der östlichen Seite der Möhlstraße – im für Fußgänger und Radfahrer vorgesehenen Eingangsbereich – vorgesehen.

Vorgaben für den Wettbewerb

Innerhalb Geltungsbereich des Bebauungsplans (Vertiefungsteil):

Es sind öffentlich zugängliche Grünflächen in der zuvor genannten Größe im Quartier nachzuweisen. Bevorzugt werden soll eine zusammenhängende Anordnung der Grünflächen und keine kleinteilige Parzellierung. Gleiches gilt für den Nachweis der Flächen für öffentliche Spielplätze im Entwurf. Hierbei ist zusätzlich zu beachten, dass ein Spielplatz nicht die zweckmäßige Größe von 500 m² unterschreiten soll. Bei der Gestaltung der Spielplatzflächen soll konzeptionell auch auf die Bedürfnisse älterer Kinder und Jugendliche eingegangen werden.

Für den Nachweis der privaten Kleinkinderspielflächen werden im Wettbewerb auf Vorgaben der Stadt (Satzung der Stadt Köln zu privaten Spielflächen für Kleinkinder) und des Landes (§ 8 Absatz 2 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)) hingewiesen. Die Spielflächen sollen darüber hinaus in ein System von gemeinschaftlich und privat nutzbaren Grünflächen eingebunden sein, eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und somit zur Identitätsstiftung innerhalb des neuen Wohnquartiers beitragen.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation bzw. als zusätzliche Retentionsmöglichkeit soll eine Dach- und Tiefgaragenbegrünung im Plangebiet vorgesehen werden. Die begrünten Dachflächen sind, soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar, sinnvoll begehbar und nutzbar auszuführen. Innovative Konzepte zur Nutzung der Dachflächen als urbane Freiräume werden ausdrücklich begrüßt. Auch Räume für gemeinschaftliche Freibereiche sind wünschenswert.

Außerhalb Geltungsbereich des Bebauungsplans (Ideenteil):

Für den nur gewerblich genutzten Bereich sollen die teilnehmenden Büros ebenfalls Vorschläge zur Erhöhung des Grünanteils machen. Quantitativ sollen keine Vorgaben gemacht werden. Sinnvoll wäre die Anordnung von Grünflächen z.B. entlang der geplanten Geh- und Radwege, die hier integriert werden sollen.

Sollten oberirdische Stellplatzflächen in den Entwürfen vorgesehen werden, wird die Vorgabe gemacht, dass je angefangene 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist.

5. Auswirkungen der Planung

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt für die Umweltbelange gemäß §1, Abs. 6 Satz Nr. 7 und § 1a BauGB und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB dargestellt.

5.1 Verkehr

Mit der Umsetzung der Planung werden zusätzliche Wohneinheiten und somit Mehrverkehre erzeugt. Um die Auswirkungen des Planvorhabens auf das umliegende Verkehrsnetz zu untersuchen, müssen Verkehrsuntersuchungen erstellt werden.

Die Verkehrsuntersuchung soll sich auch mit der Frage näher auseinandersetzen, ob und welche Art von zusätzlichen Erschließungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets notwendig sind. Auf die Erkenntnisse des Verkehrsgutachtens wird das Mobilitätskonzept aufbauen.

5.2 Flora und Fauna

Das Plangebiet ist im Bestand bereits zu großen Teilen versiegelt und bebaut. Gemäß den ersten Ergebnissen eines Artenschutzgutachtens (Stufe 1) sind im Zuge des Planverfahrens keine erheblichen Auswirkungen auf die Flora und Fauna zu erwarten. Im weiteren Verfahren sind die Ergebnisse in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen und zu konkretisieren. Ein Grünordnungsplan ist zu erstellen.

5.3 Lärm

Das Plangebiet ist durch Lärmquellen aus der Umgebung bereits vorbelastet. Die wesentlichen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch Gewerbelärm, Straßenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm werden im Bebauungsplanverfahren gutachterlich untersucht und in der Planung berücksichtigt.

Ebenso werden planbedingte Lärmauswirkungen auf das Plangebiet selbst und seine Umgebung betrachtet.

5.4 Klima

Durch die Umsetzung des Planverfahrens sind erhebliche Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation nicht zu erwarten.

Es sollen Festsetzungen zur Dachbegrünung aufgenommen werden, um im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers

und ortsnahen Verdunstung zu treffen. Insgesamt wird somit ein Beitrag zur Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet geleistet.

Durch eine Entsiegelung der derzeit großflächig versiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets und der Schaffung von Grün- und Freiflächen soll die kleinklimatische Situation verbessert werden.

Vorgaben für den Wettbewerb

Vertiefungsteil und Ideenteil

Neben den bereits erwähnten Vorgaben zur Dach- und Tiergaragenbegrünung sollen weitere Aspekte, die sich wesentlich auf die Energieeffizienz des Quartiers auswirken, berücksichtigt werden. Hierzu gehört z.B. eine sinnvolle Ausrichtung der Gebäude und Wohnungen, Vermeidung von Verschattung und eine hohe Kompaktheit der Baukörper. Die frühe Berücksichtigung dieser Aspekte in der Konzeptionsphase erleichtert die spätere Erarbeitung eines Energiekonzeptes.

5.5 Gewässer (Hochwasserschutz, Oberflächenentwässerung, Starkregenvorsorge)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens wird ein Überflutungsnachweis erstellt.

5.6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im vollen Umfang im „Wasserschutzgebiet Höhenhaus III B“. Wasserschutzgebiete werden zum besonderen Schutz für Einzugsgebiete von Wassergewinnungsanlagen (Wasserwerken) festgelegt und in Bezug auf die Nähe zu den Förderanlagen kategorisiert. Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnungen ist bei jedem Vorhaben zu prüfen, ob erhöhte Anforderungen für den Gewässerschutz oder Ausschlussgründe vorliegen. Beispielhaft sind hier die Erdwärmennutzung und die Niederschlagsversickerung zu nennen, bei denen sich Interessenkonflikte zwischen dem Gewässerschutz und anderen Belangen, auch politischen Zielvorgaben, wie den Klimaschutzzielen des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes oder Wirtschaftlichkeitsinteressen ergeben können.

5.7 Altlastverdacht / Boden

Im städtischen Altlastenkataster liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen im Plangebiet vor. Der Bestand ist aufgrund der vorhandenen Gewerbenutzungen möglicherweise dennoch mit weiteren Altlasten belegt, sodass eine Altlastenuntersuchung durchgeführt wird.

6. Plandurchführung und Bodenordnung

Die Vorhabenträgerin übernimmt die mit der Entwicklung des Plangebiets verbundenen Planungs- und Entwicklungskosten. Für die Stadt Köln fallen keine weiteren Kosten an.

7. Erforderliche Gutachten

Nach aktuellem Kenntnisstand werden im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplanverfahren nachfolgende Gutachten notwendig sein:

- Artenschutzprüfung
- Grünordnungsplan
- Verkehrsuntersuchungen (Mobilitätskonzept, Verkehrsgutachten)
- Lärmgutachten (Gewerbe, Verkehr, Auswirkungen der Planung)
- Luftschadstoffgutachten
- Bodenuntersuchung / Altlastenuntersuchung
- Überflutungsnachweis

8. Kenndaten

Größe des Plangebiets in ha	2,9 ha
BGF über alle Baufelder in m²	40.000 m ²
Geschossigkeit	III-V zuzgl. ein Staffelgeschoss
GRZ	0,4 -0,6
GFZ	2,2
Anzahl der geplanten WE	200 - 2015
davon öffentlich gefördert	30 %
davon freifinanziert	70 %
Soziale Infrastruktur	1 -2 Großtagespflegen (max. 18 Kinder)
Öffentliche Spielplatzfläche	mind. 1.000 m ²