

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **Arbeitstitel: Kalker Hauptstr./Wippermanstr. in Köln-Kalk**

Erläuterungen zur Planaufstellung – 24.03.2020

1 Anlass und Ziel der Planung

Die PE Kalker Hauptstraße GmbH & Co. KG (Vorhabenträgerin) hat das Areal westlich des Rangierbahnhofs und südlich der Kalker Hauptstraße in Köln-Kalk mit einer Größe von circa 7.440 m² 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 Gewerbemietler 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.

2 Verfahren

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. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Aufstellung gemäß § 13a Absatz 1 BauGB ist möglich, da der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird und weniger als 20.000 m² Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 BauN-VO festsetzt (7.440 m² Grundstücksgröße). Es werden auch keine Bebauungspläne im engeren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche nach § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB mitzurechnen wären. Zudem werden nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und keine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Absatz 1 BImSchG zu beachten sind.

Da der Bebauungsplan die oben genannten Kriterien erfüllt, können die Verfahrenserleichterungen des § 13a Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Es kann abgesehen werden von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB und

- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe gelten gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als bereits erfolgt beziehungsweise zulässig. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange im weiteren Verfahren umfassend untersucht und in die Abwägung eingestellt.

Das Vorhaben unterliegt den Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells (KoopBLM, Fassung 2017).

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 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.

3 Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Kalk im rechtsrheinischen Köln. Es umfasst ein mit mehreren gewerblich genutzten Gebäuden bebautes Grundstück (Gemarkung Kalk, Flur 26, Flurstücke 44, 188 und 251).

Im Norden bildet die Kalker Hauptstraße die Grenze, im Osten schließen Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG an das Plangebiet an. Im Süden grenzt das Plangebiet an das Flurstück 152/31. Im Westen wird das Plangebiet von der östlichen Grundstücksgrenze der an der Zechenstraße gelegenen Grundstücke begrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von circa 7.441 m².

Die genauen Abgrenzungen des Plangebiets ist dem Geltungsbereich (Anlage 1) zu entnehmen.

3.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet ist mit ein- bis zweigeschossigen gewerblich genutzten Hallen sowie einem dreigeschossigen Gebäude mit Dienstleistungs- und Büronutzung bebaut.

Im nördlichsten Bereich des Plangebiets, angrenzend an die Kalker Hauptstraße, befindet sich eine Parkplatzfläche, die den beiden südlich angrenzenden Einzelhandelsbetrieben zugeordnet ist. Bei diesen handelt es sich aktuell um einen Anbieter für Tierbedarf und Tiernahrung sowie einen Einzelhändler für Autoteile.

In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein eingeschossiges Gebäude, welches als Imbiss genutzt wurde und derzeit leer steht.

Weiter südlich befinden sich ein dreigeschossiges Bürogebäude mit Satteldach sowie ein- bzw. zweigeschossige Werkshallen, welche seit Ende des Jahres 2019 leer stehen.

Die Gebäude werden über die als Sackgasse endende Wippermannstraße erschlossen, entlang derer Parkplätze angeordnet sind.

Das Plangebiet ist im jetzigen Zustand nahezu vollständig versiegelt. Im Bereich der gesamten östlichen Grundstücksgrenze verläuft außerhalb des Plangebiets eine mit Büschen und kleineren Bäumen bewachsene Böschung, welche das Grundstück vom höhergelegenen Güterbahnhof der Deutschen Bahn abtrennt. Der Höhenunterschied zwischen Plangebiet und Güterbahnhof beträgt circa 3 m.

Die Umgebung der Plangebiete ist im Bereich der Zechenstraße durch drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung mit Geschosswohnungen geprägt. In Richtung Süden schließen teilweise gewerbliche genutzte Bereiche an. Entlang der Kalker Hauptstraße befindet sich eine vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung mit ausgebautem Dach, die im Erdgeschoss in der Regel eine gewerbliche Nutzung aufnimmt. Alle wesentlichen Nahversorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.

3.3 Erschließung

3.3.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Kalker Hauptstraße und die Wippermannstraße erschlossen. Die Wippermannstraße ist eine Privatstraße. Circa 30 m südlich des Einmündungsbereiches von der Kalker Hauptstraße befindet sich eine verschließbare Toranlage.

Über die Kalker Hauptstraße bestehen gute Anbindungen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie die Autobahnen A3, A4 und A59.

3.3.2 ÖPNV

Über die Haltestelle Kalk Kapelle der Stadtbahnlinien 1 und 9 ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Köln angebunden. Die Haltestellen befinden sich fußläufig in circa 400 m Entfernung. Darüber hinaus befindet sich die S- und Regionalbahnhaltestelle Trimbornstraße in circa 1,7 km Entfernung.

3.3.3 Fuß- und Radverkehr

Auf der Kalker Hauptstraße gibt es eigenständige Radwege beziehungsweise im weiteren Verlauf Schutzstreifen auf der Fahrbahn. Die Wippermannstraße weist als Privatstraße einen durch die angrenzende Gewerbenutzung geprägten Charakter auf. Dementsprechend bestehen hier keine gesonderten Bereiche für Fußgänger und Radfahrer.

Bauliche Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer bestehen im Bereich der Kalker Hauptstraße in Form von signalisierten Furten.

3.3.4 Ver- und Entsorgung

Die technische Infrastruktur ist der Kalker Hauptstraße und der Wippermannstraße vorhanden. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird an das bestehende Netz angeschlossen.

3.4 Soziale Infrastruktur

3.4.1 Kindertageseinrichtungen

Innerhalb des Stadtteils Köln-Kalk besteht ein Bedarf an weiteren Kinderbetreuungsplätzen. Dem trägt das Vorhaben durch die Integration einer Kinderbetreuungseinrichtung im Neubau Rechnung. Der Ausbau der Anzahl der Kinderbetreuungsplätze innerhalb des Stadtteils entspricht dem gesamtstädtischen Ziel, die Betreuungsquote deutlich zu erhöhen und ist als eines der Ziele im integrierten Stadtentwicklungskonzept für den Sozialraum „Humboldt/Gremberg und Kalk“ festgehalten.

3.4.2 Schulen

Der Stadtteil Köln Kalk weist eine aus schulentwicklungsplanerischer Sicht angespannte Ausgangssituation auf. Das Wohnungsbauvorhaben 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. Diese können nicht innerhalb des Plangebiets kompensiert werden. Die Bewältigung der Situation wird Gegenstand des weiteren Planverfahrens.

3.4.3 Flächen für Jugendarbeit

Aufgrund der geringen Anzahl der durch das Wohnungsbauvorhaben verursachten Zuzüge von Jugendlichen werden innerhalb des Plangebietes keine zusätzlichen Flächen für die Jugendarbeit vorgesehen. Der durch das Bauvorhaben ausgelöste Mehrbedarf an Flächen für die Jugendarbeit kann durch die bereits in Köln-Kalk vorhandenen Einrichtungen aufgenommen werden.

4 Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln der Bezirksregierung Köln, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Fläche östlich der Wippermannstraße ist ebenso wie die Fläche der angrenzenden Gleisanlagen als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Die angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets, nördlich der Kalker Hauptstraße sind als Besonderes Wohngebiet dargestellt.

Durch die geplante überwiegende Wohnnutzung weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

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.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans der Stadt Köln.

4.4 Bebauungsplan

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr.: 7045/02 Kalker Hauptstraße in Köln Kalk. Dieser schließt innerhalb seines Geltungsbereiches Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen und Wettbüros aus.

Für den südlichen Teil des Plangebietes besteht kein Bebauungsplan. Die Fläche ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Neues Planungsrecht soll auf Grundlage der Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden. Die Rechtskraft des neuen vorhaben-

bezogenen Bebauungsplans setzt die unterliegende Festsetzung des alten Bebauungsplans außer Kraft.

4.5 Denkmalschutz

Es liegen keine Hinweise zu Denkmälern vor.

4.6 Kooperatives Baulandmodell (KoopBLM)

Zur Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wurde vom Rat der Stadt Köln am 17.12.2013 das Kooperative Baulandmodell beschlossen und mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 24. Februar 2014 in Köln eingeführt. Mit Ratsbeschluss vom 04.04.2017 wurde das Modell weiterentwickelt und fortgeschrieben. Die aktuelle Fassung ist mit Bekanntmachung vom 10.05.2017 in Kraft getreten.

Ziel des Modells ist es, sowohl den öffentlich geförderten Wohnungsbau und das preiswerte Wohnungsmarktsegment zu stärken als auch die Vorhabenträger eines Bebauungsplanverfahrens an den planbedingten Folgekosten (zum Beispiel Kindertageseinrichtungen, öffentliche Spielplätze, etc.) zu beteiligen.

Für das Vorhaben findet das Kooperative Baulandmodell in seiner Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 Anwendung.

Das Modell ist bei allen Vorhaben anzuwenden, für die eine verbindliche Bauleitplanung Voraussetzung für die Schaffung von Planungsrecht ist und die (unter anderem) die Schaffung von Baurecht für Wohnzwecke zum Ziel haben. Die Anwendung erfolgt unter den nachfolgend benannten Aspekten, die in der weiteren Planung vertieft werden.

4.6.1 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Bei Vorhaben, bei denen eine Geschossfläche von mindestens 1.800 m² oder mindestens 20 Wohneinheiten entstehen, sind mindestens 30 % der geplanten Geschossfläche für Wohnzwecke im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten.

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

4.6.2 Soziale Infrastruktur

Der ursächliche Mehrbedarf im Bereich Kindertageseinrichtung soll nachgewiesen werden, wenn im Stadtteil keine ausreichenden Kapazitäten im Bestand verfügbar sind. Unterhalb des maßgeblichen Schwellenwerts ist der Mehrbedarf alternativ abzulösen.

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

4.6.3 Öffentliche Spielplätze

Der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen soll innerhalb des Plangebiets nach den Vorgaben der Stadt Köln hergestellt werden und unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt Köln übertragen werden. Je Einwohner ist eine öffentliche Spielplatzfläche von 2 m² vorzusehen. Dabei wird von einer Erstbelegungsquote von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit ausgegangen. Die Mindestgröße eines öffentlichen Spielplatzes, der zweckmäßig zu gestalten und zu betreiben ist, beträgt 500 m². Unterhalb des maßgeblichen Schwellenwerts ist der Mehrbedarf alternativ abzulösen.

Ausgehend von einer geplanten Geschossfläche Wohnen von circa 9.600 m² für alle Vollgeschosse (bzw. circa 11.100 m² inklusive der Nicht-Vollgeschosse) liegt die Größe des zu errichtenden Spielplatzes bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 90 m² bei circa 490 m² (bzw. circa 570 m²).

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, einen öffentlichen Spielplatz von 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.

4.6.4 Öffentliche Grünflächen

Gemäß Kooperativem Baulandmodell ist der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an öffentlichen Grünflächen zu ermitteln und möglichst innerhalb des Plangebiets nachzuweisen. Es wird davon ausgegangen, dass je Einwohnerin beziehungsweise Einwohner im Plangebiet ein Bedarf von 10 m² öffentliche Grünfläche begründet wird. Dabei wird von einer Erstbelegungsquote von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit ausgegangen. Die Mindestgröße einer öffentlichen Grünfläche, die zweckmäßig zu gestalten und zu betreiben ist, beträgt 5.000 m². Unterhalb des Schwellenwerts ist der Mehrbedarf alternativ abzulösen.

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 geprüft, ob

- Anteile an Grünflächen mit Freiflächen- und Erholungsfunktion als öffentlich zugängliche Fläche nachgewiesen werden können,
- der Grünanteil der öffentlichen Spielfläche anteilig vergrößert werden kann oder
- eine Ablöse gezahlt wird.

4.6.5 Qualifizierungsverfahren

Bei Vorhaben, bei denen Baurecht für mehr als 75 Wohneinheiten oder unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten eine Geschossfläche für Wohnzwecke von 6.750 m² geschaffen werden, ist ein Qualifizierungsverfahren als Grundlage der Planung durchzuführen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wird ein Qualifizierungsverfahren in Form einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Die Resultate des Qualifizierungsverfahrens bilden die Grundlage für die weitere städtebauliche Planung.

4.6.6 Anwendungszustimmung

Die Anwenderzustimmung des Vorhabenträgers zum Kooperativen Baulandmodell mit Datum 07.05.2019 liegt vor.

4.7 Stadtentwicklungskonzept Wohnen

In dem vom Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) strebt die Stadt Köln für den Betrachtungszeitraum 2010 bis 2029 eine Neubautätigkeit von insgesamt rund 42.550 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern an. Hierzu wird das Vorhaben mit circa 130 Wohneinheiten einen Beitrag leisten.

4.8 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln aus dem Jahr 2010 definiert den nördlichen Teilbereich des Grundstücks als zentralen Versorgungsbereich für den Stadtteil Kalk. Gleichzeitig werden für die östliche Randlage der Kalker Hauptstraße und somit auch für den Teil des Plangebiets eine leicht überdurchschnittliche Leerstandsquote, Abwertungstendenzen sowie z. T. sichtbare trading-down Tendenzen festgestellt.

4.9 Gestaltungshandbuch öffentlicher Raum

Der Bedeutungsplan des Gestaltungshandbuchs öffentlicher Raum der Stadt Köln definiert den Bereich der Kalker Hauptstraße, an dem das Plangebiet gelegen ist, als Verbindungsbereich zweier Stadträume besonderer Bedeutung. Diese befinden sich beidseitig der Bahnunterführung im Verlauf der Kalker Hauptstraße. Innerhalb des Verbindungsbereichs werden Gestaltungsstandards für den öffentlichen Raum definiert, der an das Grundstück angrenzt.

Durch die Umsetzung des Vorhabens soll der an die Kalker Hauptstraße angrenzende nördliche Grundstücksteil bebaut werden. Dadurch wird die durch die weiter westlich gelegenen Gebäude gebildete Gebäudekante bis zur Gleisunterführung fortgesetzt, wodurch sich ein im Vergleich zur jetzigen Situation ein stadträumlich klarer definierter Straßenraum ergibt.

5 Städtebauliches Planungskonzept

5.1 Nutzungskonzept

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 geplante Geschossfläche liegt bei circa 10.500 m² für alle Vollgeschosse bzw. bei circa 12.000 m² inklusive der Nicht-Vollgeschosse. Im Bereich Wohnen sollen circa 9.600 m² Geschossfläche in den Vollgeschossen entstehen bzw. circa 11.1100 m² inklusive der Nicht-Vollgeschosse.

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.

Die Neubebauung des Grundstücks mit Wohngebäuden sowie einer Kindertageseinrichtung ermöglicht die Schaffung neuen Wohnraums in zentraler Lage der Stadt Köln. Die mit dem Bauvorhaben verbundene Erhöhung des Grünflächenanteils und die Bereitstellung einer öffentlichen Spielfläche tragen zur Aufwertung des Standorts im Vergleich zur jetzigen Nutzung und Gestaltung bei.

5.2 Städtebauliches Strukturkonzept

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 Wohnungen sollen so geplant werden, dass Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Der Zugschnitt des Plangebiets (Nord-Süd) lässt dies ohne Qualitätseinbußen zu, durchgesteckte Grundrisse können in Ost-West-Orientierung entwickelt werden und planungsrechtlich gesichert werden. Die Kindertagesstätte ist im nördlichen Grundstücksteil platziert und über die Kalker Hauptstraße gut erreichbar.

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 inneren Erschließungswege sind autofrei geplant, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Die privaten Wege sollen öffentlich zugänglich und von Fußgängern und Fahrradfahrern sowie gegebenenfalls von Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen genutzt werden können. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht.

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.

Variante 1 bietet die Option, die vorgesehene Fußwegeerschließung über ein außerhalb des Plangebiets befindliches Grundstück fortzuführen und an die Zechenstraße anzuknüpfen. Hierfür ist jedoch eine Einigung mit dem Grundstückseigentümer zu erzielen.

Die Varianten zeigen Möglichkeiten einer städtebaulichen Neuordnung auf und sollen als Strukturvorgabe in das durchzuführende Qualifizierungsverfahren (Mehrfachbeauftragung) einfließen. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung soll die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans bilden.

6 Auswirkungen der Planung/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. 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.

6.1 Artenschutz

Um die Belange des gesetzlichen Artenschutzes im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu berücksichtigen, wird eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II durch das Kölner Büro für Faunistik erstellt.

6.2 Natur und Landschaft

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren ermittelt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und des Versiegelungsgrades des Plangebiets sind nach § 13a BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt bereits durch die Vornutzung vollzogen. Eine naturschutz-

rechtliche Eingriff-/Ausgleichbilanzierung ist deshalb nicht erforderlich. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden dargestellt, bewertet und die Auswirkungen durch Maßnahmen gemindert.

6.3 Boden/Altlasten

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend versiegelt. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Grundstücks können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Ein Bodengutachten ist beauftragt und wird nach Vorlage der Ergebnisse im weiteren Verfahren ausgewertet. Nach derzeitiger Erkenntnis liegt kein Altlastenverdacht vor.

6.4 Wasser

Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet des Rheines. Im Plangebiet liegen Starkregengefahren vor. Im Rahmen der Planung werden Lösungen zur Risikominimierung konzipiert.

6.5 Immissionsschutz

6.5.1 Lärmimmissionen

Aufgrund seiner innerstädtischen Lage ist das Grundstück mit hohen Lärmimmissionen aus Gewerbe- und Verkehrslärm (Flug, Schiene, Straße) vorbelastet. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkenden Lärmimmissionen wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zum Umgang mit den Lärmbelastungen wird ein Immissionsschutzkonzept entwickelt, aus dem Festsetzungen abgeleitet werden.

6.5.2 Erschütterungen

Da das Gelände direkt an das Rangiergelände der Deutschen Bahn in Köln-Kalk anschließt, wird eine erschütterungstechnische Machbarkeitsuntersuchung vom Büro Peutz Consult GmbH durchgeführt. Diese zeigt, dass es unter Berücksichtigung von im Gutachten getroffenen Empfehlungen möglich ist, auf dem Plangelände ohne große zusätzliche spezielle, erschütterungsmindernde Maßnahmen Gebäude zu errichten, in denen die Anforderungen der DIN 4150-2 an Erschütterungsimmissionen für Wohngebäude eingehalten werden.

Durch die im Bereich Köln Kalk unterirdisch verlaufenden Stadtbahntrassen der Linien 1 und 9 können Erschütterungs- und Schalleinwirkungen auf das Plangebiet entstehen.

6.5.3 Luftschadstoffe

Aufgrund seiner Lage zwischen der Kalker Hauptstraße B55 mit einem Verkehrsaufkommen von teilweise über 1000 KFZ/h und dem Rangierbahnhof der Deutschen Bahn ist das Plangebiet mit Luftschadstoffen vorbelastet. Ein Gutachten zur Untersuchung der Luftschadstoffe wird erarbeitet.

6.6 Verkehr

Aufgrund der Ansiedlung neuer Nutzungen im Plangebiet werden die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsbelastungen der Straßen und Knotenpunkte im Umfeld sowie die Parkplatzsituation im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und gegebenenfalls Maßnahmen zur verträglichen Abwicklung der Verkehre aufgezeigt. Zur Förderung alternativer Mobilitätsformen wird zudem ein Mobilitätskonzept erstellt.

6.7 Klima

6.7.1 Klimaschutz

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

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 Rahmen des Verfahrens soll ein Energiekonzept erstellt werden.

6.7.2 Klimawandelanpassung, lokales Klima

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.

7 Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen, welcher die Realisierung des Vorhabens sichert.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von dem Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Köln entstehen keine Kosten.

8 Kenndaten

Größe des Plangebiets in ha	ca. 0,74 ha
BGF R oberirdisch gesamt in m²	ca. 12.000 m ²
- BGF R oberirdisch Wohnen	ca. 11.100 m ²
- BGF R oberirdisch Kita	ca. 900 m ²
BGF R unterirdisch gesamt in m²	ca. 4.000 m ²
Anzahl der geplanten WE	ca. 130 WE
davon öffentlich gefördert	ca. 35 WE
Frei- und Grünfläche in m²	ca. 3.500 m ²
davon öffentlich	ca. 500 m ²
davon privat	ca. 3.000 m ²
Verkehrsfläche in m²	ca. 1500 m ²
davon öffentlich	0 m ²
davon privat	ca. 1500 m ²