

Erläuterungstext

Arbeitstitel: "Aqualand Freizeitbad - Hotelneubau" in Köln-Chorweiler

1. Anlass und Ziel der Planung

Die AQUALAND Freizeitbad am Fühlinger See GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des ca. 26.125 m² großen Grundstücks Merianstraße 1 im Stadtteil Chorweiler. Die Gesellschaft plant nun den Ankauf einer zur Zeit von der Stadt Köln angepachteten Fläche mit circa 13.348 m² Größe, welche der Unterbringung von Stellplätzen dient, um dort einen Hotelbau mit 144 Zimmern sowie Stellplätzen und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren. Das Hotel soll direkt mit dem Freizeitbad verbunden werden und der Unterbringung von Gästen des Freizeitbades dienen, wodurch der Standort des Bades gestärkt wird.

Der Bebauungsplan für das Plangebiet soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP) aufgestellt werden. Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Planung verpflichtet.

Der Hotelneubau inklusive der Stellplatzanlagen werden Gegenstand des Vorhaben und Erschließungsplans und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ergänzend werden die östlichen Bestandsgebäude und Freiflächen des Freizeitbads Aqualand sowie Teilbereiche der angrenzenden Merianstraße als öffentliche Verkehrsfläche zugunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als sachnotwendige Ergänzung mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

2. Verfahren

Zur Umsetzung und planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Es wird ein Vollverfahren mit einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts durchgeführt.

Das vorliegende städtebauliche Vorkonzept soll als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB dienen.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Köln-Chorweiler im gleichnamigen Stadtbezirk und ist ca. 4,5 ha groß. Nach aktuellem Katasterplan umfasst der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Flurstücke 40-45, Teilbereiche von 46 und 47 sowie 48 und 49 der Flur 51, der Gemarkung Worringen und die Flurstücke 2157, 2158 und 2159 sowie einen Teilbereich von Flurstück 2160 der Flur 94 der Gemarkung Longerich.

Im Norden wird das Plangebiet durch Grün- und zum Teil landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, im Osten durch die Neusser Landstraße im Süden durch die Merianstraße, im Südwesten durch die Parkplätze und im Westen und Nordwesten durch die Sportflächen der Bezirkssportanlage Chorweiler begrenzt.

3.2 Vorhandene Baustruktur und Gebäudenutzung

Auf dem unbebauten Teil des Plangebietes befindet sich eine gepachtete Stellplatzfläche mit circa 290 Stellplätzen. Ferner wird die Fläche des Freizeitbades Aqualand und angegliederten Freibereichen der AQUALAND Freizeitbad am Fühlinger See GmbH & Co. KG in das Plangebiet mit einbezogen. Das Gebäude des Freizeitbades weist eine Firsthöhe von ca. 22 m über dem angrenzenden Gelände aus.

Das unmittelbare Umfeld des Grundstücks ist geprägt durch die vierspurige Merianstraße, durch zahlreiche Sportanlagen und Grünflächen, das Freizeitbad Aqualand sowie durch den Fühlinger See mit seinen Anlagen.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist heute bereits vollständig erschlossen. Es ist über die Merianstraße und die Neusser Landstraße an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und an das Radwegenetz angebunden.

Die S-Bahn-Haltestellen "Chorweiler" und "Chorweiler–Nord" (S6 und S 11) haben jeweils circa 1 km Entfernung zum Plangebiet. Ab der Haltestelle "Chorweiler" verkehrt außerdem die Stadtbahn der Linie 15. Die Bushaltestelle "Merianstraße" (Buslinien 120, 121 und 123) liegt ca. 300 m entfernt auf der Neusser Landstraße. Die Bushaltestelle "Karl-Marx-Allee" (Buslinien 120, 121, 123, 125, 126) ist ebenfalls ca. 300 m entfernt und befindet sich auf der Willi-Suth-Allee.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die medienseitige Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Netze sichergestellt werden. Im Plangebiet selbst sind diese Anlagen und die jeweiligen Hausanschlüsse durch die Vorhabenträgerin selbst bzw. in vertraglicher Vereinbarung mit den jeweils zuständigen Versorgungsträgern im Einzelfall durch diese teilweise auszubauen oder neu herzustellen.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan legt für das Plangebiet Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche sowie Flächen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, zum Grundwasser- und Gewässerschutz und Regionale Grünzüge fest.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet innerhalb einer Gebietsausweisung "Grünfläche" mit dem Signet "Bad". Die vorhandene und geplante Nutzung des Gebiets in Form eines Hotels mit Stellplätzen kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans in ein "Sondergebiet" (SO) mit der Zweckbestimmung "Freizeitbad/Hotel" ist daher notwendig, um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln enthält für den Bereich des bestehenden Freizeitbades sowie den unmittelbar westlich angrenzenden Bereich des Parkplatzes an der Merianstraße keine Festsetzungen.

Für einen Teilbereich im Norden des geplanten Hotelneubaus sowie für den Bereich der ergänzenden Stellplatzanlage westlich des Aqualandes ist das Landschaftsschutzgebiet – LSG 5 "Freiraum und Grünverbindungen um Blumenberg, Chorweiler und Seeberg bis Esch" zur Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere durch Sicherung kleinklimatisch wichtiger Grünverbindungen durch und um verdichtete Baubereiche, sowie zur Sicherung von Vernetzungsmöglichkeiten und von Pufferzonen um ökologisch wertvolle Bereiche festgesetzt.

4.4 Bebauungsplan

Der süd-östliche Bereich des Plangebiets nord-westlich entlang der Merianstraße liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 63540/02-001. Für diesen Bereich setzt dieser eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest.

Mit Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden sowohl der Hotelneubau und die Stellplatzanlagen als auch gem. § 12 Abs.4 BauGB die östlichen Bestandsgebäude und Freiflächen des Freizeitbads Aqualand sowie Teilbereiche der südlich angrenzenden Merianstraße als öffentliche Verkehrsfläche als sachnotwendige Ergänzung mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Damit wird der Bebauungsplan 63540/02-001 in diesem Bereich überplant. Mit Einbezug dieser im Bebauungsplan 63540/02-001 festgesetzten öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, wird dieser überplante Teilbereich im Rahmen des vorliegenden Verfahrens parallel förmlich aufgehoben.

Durch die neuen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geschaffen.

5. Planungs- und Nutzungskonzept

Die AQUALAND Freizeitbad am Fühlinger See GmbH & Co. KG möchte auf dem Grundstück Merianstraße 1 ihr bereits bestehendes Freizeitbad um einen Hotelbau ergänzen um ihren

Gästen einen mehrtägigen Aufenthalt in direkter Nähe zum Freizeitbad zu ermöglichen und den Standort des Aqualands aufzuwerten.

Die Vorhabenträgerin hat den Architekten Peter D. Bergler mit einem Entwurf zum Bau des Hotels beauftragt. Der im weiteren Verfahren fortzuentwickelnde städtebauliche und architektonische Entwurf soll die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden.

Es ist ein Gebäude mit einer Hotelnutzung auf den bereits vorhandenen und dem Aqualand angegliederten Parkplätze vorgesehen. Ergänzend werden 125 Stellplätze einschließlich vier Stellplätze für Behinderte errichtet. Die geplante Hotelvorfahrt bietet eine Möglichkeit für Kurzparker sowie einen Taxihaltepunkt. Auf dem neu anzukaufenden Teil des Grundstücks werden, wie bisher auch, Parkplätze errichtet werden. Hier sind weitere 169 Stellplätze für das Freizeitbad vorgesehen, so dass sich die Gesamtzahl der Stellplätze gegenüber dem Bestand nicht verändert. Die bestehenden Zuwegungen zu den Parkplätzen des Aqualands werden auch weiter genutzt, ansonsten wird bei diesen Parkplätzen Rasenfugenpflaster verwendet. Weiter ist die Anpflanzung neuer Bäume und Gehölzstrukturen zur Aufwertung des Grünbestands geplant.

Es ist angedacht, Dachflächen des ersten Obergeschosses sowie das des Dachgeschosses extensiv zu begrünen, so dass sich eine deutliche Verbesserung der Gestaltung und des Grünanteils gegenüber heute darstellt, da fast das komplette Grundstück als Parkplatzfläche versiegelt ist.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehr

Sowohl das bestehende, als auch das neu anzugliedernde Grundstück sind bereits erschlossen. Im Rahmen eines neuen Wegekonzeptes für den Hotelneubau wird beabsichtigt, eine neue Grundstückszufahrt zur Merianstraße zu errichten. Hierbei wird auch die Zu- und Abfahrt durch die "Zufahrt 2 und Ausfahrt" für Liefer- beziehungsweise Ver- und Entsorgungsverkehr durch Müllfahrzeuge gewährleistet. Die Feuerwehrezufahrt "Kleiner Rasenplatz" bleibt erhalten.

7. Umweltprüfung

Für das Bebauungsplan-Verfahren wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Deren Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB dokumentiert und der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Folgende Schutzgüter wurden bereits untersucht:

7.1 Pflanzen

Bereits bestehende Gehölzbestände werden in Teilen erhalten. Teilbereiche im Westen werden im Zuge der Baufeldfreimachung entfernt. Am Rande der Parkplatzflächen wird der Gehölzbestand außerdem ergänzt.

Für das Plangebiet wurde bereits eine erste Eingriffsbilanzierung durch ein Landschaftsarchitekturbüro erarbeitet. Die Bilanzierung sieht vor, dass nach Umsetzung der Planung alle Eingriffe ausgeglichen werden können. Die dazu erforderlichen Pflanzmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden in einem Grünordnungsplan entwickelt und dieser im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt.

7.2 Tiere

Für den Geltungsbereich wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) durchgeführt. Die Untersuchung bezog sich auf Fledermäuse und europäische Vogelarten. Es wurden weder Fledermausquartiere vorgefunden noch Hinweise auf planungsrelevante Vogelarten festgestellt.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens werden im Rahmen der Umweltprüfung weitere Umweltuntersuchungen durchgeführt, wie beispielsweise eine schalltechnische Untersuchung und ein Starkregennachweis.

8. Planverwirklichung

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Eigentum der Vorhabenträgerin. Ein Teil der Fläche befindet sich noch im Eigentum der Stadt Köln und muss vor Rechtskraft des Bebauungsplans und dessen Umsetzung durch die AQUALAND Freizeitbad am Fühlinger See GmbH & Co. KG erworben werden. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Des Weiteren wird ein Durchführungsvertrag geschlossen in dem sich die Vorhabenträgerin gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 verpflichtet, das im VEP festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.