

## **Erläuterungen zur Planaufstellung – Stand 16.03.2021**

**für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan;  
Arbeitstitel: „Astrid-Lindgren-Allee“ in Köln-Brück**

### **1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Sahle Wohnen GmbH hat das Areal an der Astrid-Lindgren-Allee, westlich des Oberen Bruchwegs in Köln-Brück mit einer Größe von circa 1,3 ha erworben.

Derzeit ist das Grundstück mit einer Sporthalle sowie mehreren Nebengebäuden bebaut. Die Freiflächen sind als Verkehrs- und Parkplatzflächen nahezu komplett versiegelt.

Ziel der Vorhabenträgerin ist es, das Gelände zu einem städtischen Wohnquartier zu entwickeln. Hierzu sollen die bestehenden Anlagen zugunsten von circa 75 neuen Wohneinheiten zurückgebaut werden. Die vorhandenen Sportanlagen werden in diesem Zug verlagert und somit der Bestand aufgegeben. Der Rückbau erfolgt durch die Vorhabenträgerin.

Es sollen Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser, sowohl im Segment des geförderten als auch im freifinanzierten Wohnungsbau und gegebenenfalls Räume für eine Großtagespflege entstehen. Das kooperative Baulandmodell der Stadt Köln wird angewandt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sollen sich die Wohngebäude an die vorhandenen städtebaulichen Eigenschaften der maßgeblichen Umgebungsbebauung (Bauweise, Geschosigkeit, Dichte) anpassen. Die bestehenden Wegeverbindungen und Grünstrukturen sollen in die Planungen mit einbezogen, gesichert und fortgeführt werden, so dass eine Vernetzung des Wohngebietes mit der Umgebung gelingt. In dem neuen Quartier sollen neben privaten Gärten auch gemeinschaftlich nutzbare Freibereiche mit Aufenthaltsqualität sowie gegebenenfalls öffentliche Spielflächen entstehen. Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Stellplätze für die Einfamilienhäuser sollen oberirdisch auf Sammelstellplatzanlagen, in Garagen oder auf Stellplätzen nachgewiesen werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 75450/04 aus dem Jahr 2001, der auf dem Grundstück nahezu vollflächig ein zweigeschossiges Baufeld entsprechend den Ausmaßen des bestehenden Sportparks vorsieht. Da diese Festsetzungen nicht mit der Erschließung der Fläche für eine Wohnnutzung vereinbar sind, soll für das Plangebiet ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche mit einem Signet Sportplatz dargestellt, die Anpassung kann entsprechend § 13a BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen.

Um eine gute städtebauliche Qualität zu erzielen, wird gemäß dem Kooperativen Baulandmodell der Stadt Köln ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Der erstplatzierte Entwurf dient zur weiteren Entwicklung des Grundstücks. Hieraus können sich Inhalte ergeben, die bisher nicht berücksichtigt werden konnten. Insofern können sich noch Anpassungen gegenüber den folgenden Inhalten ergeben.

## **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 Baugesetzbuch (BauGB) unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) aufgestellt werden. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Durchführungsvertrag.

Die Aufstellung gemäß § 13a Absatz 1 BauGB ist möglich, da der Bebauungsplan für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO festsetzt (13.404 m<sup>2</sup> 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 durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht oder die zu einer Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes führen könnten. 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
- der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Möglichkeit zur Stellungnahme nach § 13a Absatz 3 Nr. 2 BauGB ist vorgesehen.

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).

Der Vorhabenträger hat am 28.02.2021 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt. Um die im weiteren Verfahren zu berücksichtigenden Planungsvorgaben abzustimmen, wurde ein erstes städtebauliches Planungskonzept erarbeitet, das dem Einleitungsantrag als Anlage beiliegt.

Zur Qualifizierung des Planungskonzepts soll ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren mit fünf Büros durchgeführt werden.

### **3 Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **3.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das circa 1,3 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Kalk im Stadtteil Brück. Begrenzt wird es im Osten durch den Oberen Bruchweg, im Süden durch die Astrid-Lindgren-Allee, im Westen durch die Martha-Heublein-Straße mit Wendeanlage und ein angrenzendes, privates Grundstück und im Norden durch angrenzende, private Grundstücke inklusive Bestandsbebauung. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 4553, 4551 und 4720 der Flur 71 in der Gemarkung Langenbrück.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Geltungsbereich (Anlage 1) zu entnehmen.

#### **3.2 Vorhandene Struktur**

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und versiegelt durch die Anlagen eines Sportkomplexes. Die Sporthallen mit doppeltem Giebeldach befinden sich im nordwestlichen Teil des Grundstücks. Im Süden und Osten ergänzen mehrere eingeschossige Anbauten mit Umkleiden, Gastronomie und Vereinsräumlichkeiten den Komplex. Die Eingänge orientieren sich nach Süden und Westen. Die unbebauten Grundstücksflächen entlang des Oberen Bruchwegs und der Astrid-Lindgren-Allee sind großflächig versiegelt und werden weitgehend ungeordnet zum Parken und Wenden genutzt. Eine Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum besteht lediglich über den Straßenbelag. Am nördlichen und westlichen Grundstücksrand befindet sich jeweils ein mit Bäumen und Büschen bestandener Pflanzstreifen.

#### **3.3 Umgebung**

Im Osten wird das Gebiet begrenzt durch den Oberen Bruchweg. Das dahinter liegende, als Park gestaltete Landschaftsschutzgebiet entlang des Flehbaches bildet ein grünes Gegenüber. Den östlichen Straßenrand säumen mehrere große Bäume sowie dichte Sträucher. Dazwischen steht ein einzelnes zweigeschossiges Gebäude mit Giebeldach. Der vorhandene Fußballplatz des S.C. Brück südöstlich des Plangebiets soll verlegt werden. Ein entsprechender Bauvorbescheid für den neuen Standort wurde bereits erteilt (4.08.2020).

Südlich des Plangebiets befinden sich an der Astrid-Lindgren-Allee eingeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach in offener Bauweise. Dahinter schließt ein Landschaftsschutzgebiet an mit vornehmlich landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Martha-Heublein-Straße mit Wendeanlage begrenzt. Auf deren westlicher Seite befindet sich eine zweigeschossige Wohnbebauung in Form von giebelständigen Reihenhäusern, die über Fußwege erschlossen werden. Südwestlich liegt eine noch unbebaute, umzäunte Brachfläche, die als Wohnbaufläche entwickelt werden soll und im rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist. Dahinter schließt ein Neubaugebiet mit freistehenden Einzelhäusern, erschlossen durch die Astrid-Lindgren-Allee, an.

Im Norden grenzen die Gärten der mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke der Martha-Heublein-Straße an das Plangebiet. Weiter nördlich und nordwestlich befindet sich das bestehende Siedlungsgebiet von Köln-Brück, das überwiegend durch Einfamilienhäuser und vereinzelte Geschosswohnungsbauten geprägt ist. Das Stadtteilzentrum entlang der Olpener Straße liegt in circa 500 m Entfernung zum Plangebiet.

### **3.4 Erschließung**

#### **Kfz-Verkehr**

Das Plangebiet ist im Osten über den Oberen Bruchweg und im Süden über die Astrid-Lindgren-Allee verkehrlich erschlossen. Im Westen grenzt die Martha-Heublein-Straße mit Wendehammer und Fußweg zur Astrid-Lindgren-Allee an das Plangebiet. Das Grundstück ist von Westen lediglich über einen Trampelpfad durch den Pflanzstreifen zugänglich.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die Bundesstraße 55, über die die Autobahnen 3 und 4 zu erreichen sind.

#### **Fuß- und Radverkehr**

Auf der westlichen Seite des Plangebiets gibt es einen Trampelpfad durch das Gehölz an der Grundstücksgrenze zu der Wendeanlage an der Martha-Heublein-Straße. Von dort existiert eine fußläufige Verbindung zur Astrid-Lindgren-Allee. Auf dem Oberen Bruchweg verläuft ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg, der gemäß dem aktuell gültigen Bebauungsplan auf der Astrid-Lindgren-Allee in Form einer Mischverkehrsfläche weitergeführt werden soll. Östlich und süd-östlich des Plangebiets besteht Anschluss an das Wegenetz der Flehbachaue. Eine grüne Rad- und Fußwegeverbindung führt entlang des Flehbachs nach Norden zum Brücker Marktplatz, ins Stadtteilzentrum und durch den Stadtteil bis in die nördlichen Außenflächen. Südlich des Wohngebiets an der Astrid-Lindgren-Allee erstreckt sich ein Landschaftsschutzgebiet aus überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einem weitläufigen Wegenetz für Fuß- und Radfahrer.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Haltestelle Köln Brück Flehbachstraße der Stadtbahnlinie 1 befindet sich in 800 Meter Entfernung nördlich des Planungsgebietes. In der weiteren Umgebung sind verschiedene Bushaltestellen der Linien 157 und 154 (Köln Brück Wiehler Straße, Köln Brück Mauspfad, Köln Brück Bückenbergstraße) zu erreichen.

#### **Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet ist mit Wasser und Energie versorgt und an das Kanalnetz angebunden.

### **3.5 Soziale Infrastruktur**

#### **Kindertageseinrichtungen**

Innerhalb des Stadtteils Köln-Brück bestehen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet sechs Kindertageseinrichtungen, teilweise in städtischer, in gemeinnütziger oder kirchlicher Trägerschaft. Das Wohnungsbauvorhaben löst rechnerisch einen Mehrbedarf an circa 11 Kitaplätzen aus. Es wird angestrebt, diese aufgrund des geringen Bedarfs in einer vertraglich gesicherten Großtagespflege im Plangebiet nachzuweisen. Gemäß kooperativem Baulandmodell bestünde auch die Möglichkeit einer Ablöse durch die Vorhabenträgerin.

#### **Schulen**

Der Stadtteil Köln-Brück verfügt über zwei Grundschulen sowie eine Realschule. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob der durch das Wohnungsbauvorhaben ausgelöste Mehrbedarf an Schulplätzen durch die vorhandenen Kapazitäten im Stadtteil und dessen Umgebung gedeckt werden kann.

## **Flächen für Jugendarbeit**

Aufgrund der geringen Anzahl der durch das Vorhaben 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-Brück vorhandenen Einrichtungen aufgenommen werden.

## **4 Planungsvorgaben**

### **4.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) mit besonderer Beachtung von Grundwasser und Gewässerschutz, Regionale Grünzüge und Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dar.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche mit Sportplatzsignet dar.

### **4.3 Landschaftsplan**

Das Planungsgebiet befindet sich im Innenbereich. Die östlich und südlich gelegenen Flächen sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

### **4.4 Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 75450/04 aus dem Jahr 2001, der auf dem Grundstück nahezu vollflächig ein zweigeschossiges Baufeld vorsieht. Die Ausmaße des Baufeldes orientieren sich an den baulichen Maßen des 2001 bereits bestehenden Sportparks. Es wurde ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in geschlossener Bauweise festgesetzt. Im Nord-Osten und Süd-Osten des Grundstücks sind Flächen für Stellplätze festgelegt. Entlang der Grundstücksgrenzen im Norden und Westen ist ein knapp 4 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Am Oberen Bruchweg ist die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen. Entlang der südlichen, südwestlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze ist eine Lärmschutzwand von 2 m Höhe festgesetzt.

Angrenzend an das Plangebiet sind der Obere Bruchweg als öffentliche Verkehrsfläche und die Martha-Heublein-Straße und die Astrid-Lindgren-Allee als Mischverkehrsflächen festgesetzt. An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Reihe von privaten Stellplätzen, die erhalten bleiben muss.

Der Bebauungsplan 75450/04 setzt für die Umgebung auf einer Fläche von circa 10,5 ha ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Bebauungsstruktur ist überwiegend geprägt durch freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser mit einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m. Westlich des Plangebiets sind auf mehreren Baufeldern zweigeschossige Reihenhäuser zulässig mit einer maximalen Traufhöhe von 7 m. Entlang des Pohlstadtwegs im Norden sind dreigeschossige Häuser zulässig. Einheitliche Dachform ist im gesamten Bebauungsplangebiet das Satteldach, die GRZ bewegt sich zwischen 0,3 und 0,4.

#### **4.5 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)**

Der Rat der Stadt Köln hat am 11.02.2014 das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) beschlossen. Darin wurde, basierend auf der städtischen Bevölkerungsprognose 2011, für den Zeitraum von 2010 bis 2029 ein Neubaubedarf von 52.100 Wohneinheiten ermittelt. Auf Grundlage einer neueren Bevölkerungsprognose wird mittlerweile bis Ende 2029 von rund 1.161.000 Einwohnern und 609.900 Haushalten ausgegangen. Der Bedarf an neuen Wohnungen beläuft sich danach inzwischen auf rund 66.000 Wohnungen. Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist es, ein ausreichendes Wohnungsangebot – als Mietwohnung oder als Wohneigentum – bereitzustellen. Hierzu wird das Vorhaben mit circa 75 Wohneinheiten einen Beitrag leisten.

#### **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 ab einer bestimmten Bagatellgrenze 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 Wohnen von mindestens 1.800 m<sup>2</sup> oder mindestens 20 Wohneinheiten entstehen, sind mindestens 30 % der geplanten Geschossfläche für Wohnzwecke im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Die Vorhabenträgerin hat sich verpflichtet diesen Anteil der in der weiteren Planung zu ermittelnden Geschossfläche für Wohnen im Bereich des Geschosswohnungsbaus 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.

Das Wohnungsbauvorhaben löst rechnerisch einen Mehrbedarf an circa 11 Kitaplätzen aus. Da dieser Wert nicht den Bau einer Kindertageseinrichtung rechtfertigt, wird angestrebt eine Wohnung von circa 80 m<sup>2</sup> für eine Großtagespflege bereitzustellen. Gemäß Baulandmodell wäre es der Vorhabenträgerin aber auch möglich, diesen Bedarf abzulösen.

#### **4.6.3 Öffentliche Spielplätze**

Gemäß Kooperativem Baulandmodell ist der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen zu ermitteln und möglichst innerhalb des Plangebiets nachzuweisen. Je Einwohner ist eine öffentliche Spielplatzfläche von 2 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Unterhalb des maßgeblichen Schwellenwerts ist der Mehrbedarf alternativ abzulösen.

Ausgehend von einer geplanten Geschossfläche Wohnen von circa 7.300 m<sup>2</sup> für alle Vollgeschosse entsteht bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 90 m<sup>2</sup> rechnerisch ein Mehrbedarf an öffentlichen Spielplatzflächen von circa 370 m<sup>2</sup>. Da der Mehrbedarf die regelmäßig geforderte Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> unterschreitet, wird angestrebt, den Spielplatz mit den sonst auf privaten Flächen entsprechend der Satzung der Stadt Köln herzustellenden Spielflächen für Kleinkinder zu kombinieren. Die aus dem Baulandmodell herzuleitenden Flächengrößen für beide Spielflächen belaufen sich gemeinsam auf circa 550 m<sup>2</sup>. Die zusammengelegte Spielfläche würde in dem Fall ins Eigentum der Stadt übergehen und auch von dieser unterhalten werden. Sie muss von einer Seite an eine öffentliche Straße angebunden sein. Eine solche kombinierte öffentliche Spielfläche soll als Angebot der Vorhabenträgerin im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens auf Ihre Umsetzungsmöglichkeiten geprüft werden. Sofern sich bei Betrachtung der Ergebnisse des Qualifizierungsverfahrens herausstellt, dass die Herstellung einer solchen kombinierten Spielfläche für die Vorhabenträgerin nicht zumutbar ist, wäre auch eine Ablösung möglich.

Im angrenzenden Grünzug der Flehbachau in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich bereits ein öffentlicher Spielplatz. Ein weiterer liegt in fußläufiger Entfernung nordwestlich des Plangebiets an der Astrid-Lindgren-Allee. Insgesamt ist die Versorgung des Stadtteils Brück mit öffentlichen Spielflächen bisher jedoch defizitär. Daher wird angestrebt, den vom Vorhaben ausgelösten Bedarf im Plangebiet umzusetzen.

#### **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 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche begründet wird. Dabei wird von einer Erstbelegungsquote von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit ausgegangen. Die Mindestgröße einer öffentlich zugänglichen Grünfläche, die zweckmäßig zu gestalten und zu betreiben ist, beträgt 5.000 m<sup>2</sup>. Unterhalb des Schwellenwerts ist der Mehrbedarf alternativ abzulösen.

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße (ca. 1,3 ha) ist davon auszugehen, dass keine öffentlich zugängliche Grünfläche in der geforderten Mindestgröße von 5.000 m<sup>2</sup> realisiert werden kann. Daher werden die öffentlichen Grünflächen von der Vorhabenträgerin abgelöst.

Im direkten Anschluss an das Plangebiet bestehen öffentliche Grünflächen entlang der Flehbachau. Durch den Rückbau des Sportplatzes werden diese Grünflächen erweitert.

#### **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 m<sup>2</sup> geschaffen werden, ist ein Qualifizierungsverfahren als Grundlage der Planung durchzuführen.

Die Vorhabenträgerin wird, auf Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB ein Qualifizierungsverfahren durchzuführen, zu dem verschiedene Planungsbüros eingeladen werden. Das Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens wird die Grundlage für die weitere städtebauliche Planung bilden.

#### **4.6.6 Anwendungszustimmung**

Die Anwenderzustimmung des Vorhabenträgers zum Kooperativen Baulandmodell mit Datum 28.02.2021 liegt vor.

## **5 Städtebauliches Planungskonzept**

### **5.1 Nutzungskonzept**

Das Plangebiet soll ausschließlich für Wohnen sowie gegebenenfalls eine Großtagespflege und einen Spielplatz genutzt werden. Geplant ist die Realisierung von circa 75 Wohneinheiten im freifinanzierten und geförderten Segment. Die geplante Geschossfläche liegt bei circa 7.300 m<sup>2</sup> für alle Vollgeschosse bzw. bei circa 9.700 m<sup>2</sup> inklusive der Nicht-Vollgeschosse. Als Bebauungsprogramm sind Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Der geförderte Wohnraum soll ausschließlich in den Geschosswohnungsbauten untergebracht werden.

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.

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand einer bestehenden Wohnsiedlung mit guter Anbindung an die Innenstadt und sehr guter Anbindung an das Autobahnnetz. Es ist durch die Bestandsstraßen bereits nahezu vollständig erschlossen und weitgehend bebaut oder befestigt. Da das Plangebiet einer Wohnnutzung zugeführt werden soll, handelt es sich um eine Nutzbarmachung von Innenbereichsflächen, die dem in § 1a Absatz 2 BauGB formulierten Ziel entspricht, schonend mit Grund und Boden umzugehen.

Die Festsetzung als Wohngebiet ist vor dem Hintergrund maßgeblicher immissionsschutzrechtlicher Belange (Straßenlärm, Fluglärm, etc.) vorzunehmen. Entsprechende Gutachten werden hierzu erstellt, so dass gesunde Wohnverhältnisse bei der Ausrichtung und Ausstattung der Baukörper berücksichtigt werden.

### **5.2 Städtebauliches Strukturkonzept**

Zentrale Vorgabe für die Planung ist es, das bereits bestehende Wohngebiet zu erweitern und zum Grünzug Flehbach angemessen abzuschließen. Die Lage des Grundstücks am Oberen Bruchweg als Gegenüber des Flehbachparks ermöglicht eine klare Adressbildung. Gleichzeitig liegt das Grundstück am Hauptzufahrtsweg vom Stadtteilzentrum in das angrenzende Wohngebiet, was ihm eine besondere städtebauliche Relevanz als Gesicht des Quartiers gibt.

Mit dem Ziel die kleinteilige Baustruktur der Wohnbebauung der Umgebung aufzunehmen, wird in offener Bauweise eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und eine Geschossflächenzahl



(GFZ) von maximal 1,2 angestrebt. Die Höhe der Baukörper soll zwei Vollgeschosse plus reduziertes Obergeschoss im Bereich der Reihen- und Doppelhäuser bzw. drei Vollgeschosse plus reduziertes Obergeschoss im Bereich der Geschosswohnungsbauten nicht überschreiten. Ein sensibler Umgang mit den bestehenden Nachbargebäuden ist zu berücksichtigen.

Das Plangebiet soll mit möglichst wenig motorisiertem Verkehr belastet werden. Die verkehrliche Erschließung soll ausschließlich über die östliche und südliche Grundstücksgrenze (Oberer Bruchweg und Astrid-Lindgren-Allee) erfolgen. Eine Anbindung an die westliche Martha-Heublein-Straße soll ausschließlich über eine Rad- und Fußwegeverbindung erfolgen.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser sind in einer Tiefgarage nachzuweisen. Die Stellplätze für die Doppel- und Reihenhäuser können oberirdisch erfüllt werden, dabei sind sowohl Sammelstellplatzanlagen als auch hausbezogene Stellplätze oder Garagen vorstellbar.

Die Freiflächen sollen begrünt und mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten gestaltet werden. Es soll ein gemeinschaftlich genutzter Freiraum mit Aufenthaltsqualität entstehen, der auch den Anforderungen an eine klimagerechte Quartiersentwicklung gerecht wird. Die erforderlichen privaten Spielflächen für Kleinkinder sind – je nach Ergebnis im weiteren Verfahren (s. Punkt 4.6.3) sowohl in den Privatgärten als auch auf einer kombinierten öffentlichen Spielfläche gemäß den Vorgaben der BauO NRW und der Satzung der Stadt Köln „Private Spielflächen für Kleinkinder“ einzuplanen. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind private Gärten vorgesehen. Es ist eine starke Durchgrünung des Gebiets angestrebt. Mit verschiedenen Maßnahmen soll sowohl zum Erhalt von Lebensräumen für die Natur in der Stadt beigetragen werden als auch den klimatischen Belangen Rechnung getragen werden. Beides verhilft den zukünftigen Bewohner/innen zudem zu einer gesünderen Wohnumgebung. Beispielsweise kann die Einfriedung mit Hecken die Artenvielfalt fördern und zur Vermeidung extremer sommerlicher Hitzebelastungen beitragen. Auch die Möglichkeiten zur Fassaden- und Dachbegrünung werden im weiteren Verfahren geprüft. Bestehende Bäume sollen soweit wie möglich erhalten und auch planungsrechtlich gesichert werden.

Im Zuge des Qualifizierungsverfahrens soll ein Konzept für ein einheitliches Erscheinungsbild des Außenraums erarbeitet und später planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu gehört auch eine funktionale Detailplanung von Abstellplätzen für Müll und Fahrräder sowie Stellplätzen.

## **6 Auswirkungen der Planung/Umweltbelange**

Bei einem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu geben, dass der Bebauungsplan ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 (4) BauGB aufgestellt werden soll. Vorbehaltlich der noch durchzuführenden Abstimmung mit den maßgeblichen Fachdienststellen und in ihren Belangen betroffenen sonstigen Behörden lässt sich für folgende Umweltbelange eine Betroffenheit feststellen:

### **6.1 Verkehr**

Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsbelastung der Straßen und Knotenpunkte im Umfeld werden im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und bewertet. Es wird aber von einer geringen zusätzlichen Belastung ausgegangen.

## **6.2 Artenschutz**

Die artenschutzrechtliche Situation wird im weiteren Verfahren geprüft (ASP I).

## **6.3 Baumbewertung**

Der Umgang mit den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 75450/04 festgelegten Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird auf Grundlage der weiteren Vorgehensweise in Bezug auf das städtebauliche Konzept geprüft und der vorhandene Baumbestand bewertet werden.

## **6.4 Immissionsschutz**

Eventuelle Lärmbelästigungen durch die Autobahnen 3 und 4, die Bundesstraße 55, die Straßenbahn sowie durch Fluglärm sind zu überprüfen. Mit Sportlärm ist nicht zu rechnen, da sich der Sportplatz des SC Brück, der sich im Grünzug Flehbach befindet, in die nahegelegene Bezirkssportanlage Brück verlegt wird. Der Platz selbst ist dort bereits planungsrechtlich gesichert. Die zugehörigen Umkleideräume, die sich bisher im Sportgebäude im Plangebiet „Astrid-Lindgren-Allee“ befanden, sollen in einem neuen Vereinsheim in der Bezirkssportanlage hergestellt werden. Ein positiver Bauvorbescheid vom 04.08.2020 für das Vereinsheim liegt vor.

## **6.5 Klima**

### **6.5.1 Klimaschutz**

Im weiteren Verfahren werden Maßnahmen zu Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Minderung entwickelt und dargestellt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können positive Auswirkungen auf den Klimaschutz erzielt werden, da die überbauten Grundstücksflächen reduziert und mehr Vegetationsflächen geschaffen werden. Die Neubauten werden nach heute geltenden Regelwerken zur Energieeinsparung und Wärmedämmung errichtet.

Unter der Voraussetzung, dass dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden soll, ist die Nutzung von bereits versiegelten und gut erschlossenen Flächen unter klimatischen Aspekten sinnvoll. Somit kann im Vergleich zu einer Realisierung an einem weniger integrierten Standort auf die CO<sub>2</sub>-intensive Schaffung von zusätzlicher Infrastruktur und die Inanspruchnahme von CO<sub>2</sub>-bindenden Außenflächen verzichtet werden.

### **6.5.2 Klimawandelanpassung, lokales Klima**

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage am Stadtrand keine besondere stadtklimatische Belastung auf. Eine übermäßige Erhitzung wird durch die Nähe zum Außenbereich und die angrenzende Flehbachaue mit kühlenden Effekten nicht erwartet. Die Starkregengefährdung des Gebiets ist gemäß Starkregengefahrenkarte der Stadt Köln gering bis mäßig.

Die Planung führt insgesamt zu einer Verringerung der derzeitigen Flächenversiegelung im Plangebiet und kann sich damit positiv auf das lokale Versickerungspotenzial und die Verdunstung auswirken.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche weiteren Maßnahmen ergriffen werden können, um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen.

## 6.6 Altlasten

Altlasten sind auf dem Plangebiet nicht bekannt und es wird davon ausgegangen, dass die Fläche keine Gefährdungspotentiale aufweist. Da im gegenüberliegenden Bereich der Flehbachau jedoch eine Altlastenverdachtsfläche besteht, in deren östlichem Bereich bereits auffällige Bodenluftbereiche festgestellt wurden, erfolgt eine entsprechende Prüfung im weiteren Verfahren.

## 6.7 Wasser

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine Erstbebauung nach dem 01. Januar 1996, somit ist das Grundstück von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Einleitung gemäß § 51 a LWG NW ausgenommen. Gleichwohl werden die Möglichkeiten zur ortsnahen Beseitigung des Niederschlagswassers geprüft und ins städtebauliche Konzept integriert. Ein geeignetes Entwässerungskonzept für Starkregenereignisse ist zu erstellen.

## 7 Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser sichert die Realisierung des Vorhabens.

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

Zur Realisierung der Planung sind keine Bodenordnungsverfahren erforderlich.

## 8 Kenndaten

<b>Größe des Plangebiets in ha</b>	ca. 1,3 ha
<b>Geschossfläche Wohnen gesamt inklusive Nicht-Vollgeschosse in m<sup>2</sup></b>	ca. 9.700 m <sup>2</sup>
<b>Geschossfläche Wohnen nur Vollgeschosse in m<sup>2</sup></b>	ca. 7.300 m <sup>2</sup>
davon öffentlich gefördert	ca. 2.200 m <sup>2</sup> (mindestens 30% der Geschossfläche Wohnen)
<b>Anzahl der geplanten WE gesamt</b>	ca. 75 WE
davon öffentlich gefördert	ca. 25 - 30 WE
<b>Frei- und Grünfläche in m<sup>2</sup></b>	ca. 5.050 m <sup>2</sup>
davon „Kombifläche“ Spielen	ca. 550 m <sup>2</sup>
davon private Grünflächen	ca. 4.500 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche in m<sup>2</sup></b> (Straßen und Wege)	ca. 1.600 m <sup>2</sup>