

Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept Vorhabenbezogener Bebauungsplan Arbeitstitel: Ostmerheimer Straße in Köln – Kalk/Merheim

1 Anlass und Ziel der Planung

Die WohnWert Merheim GmbH & Co. KG (Vorhabenträgerin), hat am 25.01.2021 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Ziel, auf ihren Grundstücken entlang der Ostmerheimer Straße in Merheim im Osten von Köln eine Wohnbebauung sowie eine sechs-gruppige Kindertagesstätte zu realisieren beziehungsweise planungsrechtlich zu sichern.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan 7345 0/03-1 (Blatt 1) für das nahezu gesamte Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Krankenanstalt Köln-Merheim" festsetzt, ist die Änderung beziehungsweise Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt. Es ist davon auszugehen, dass auf der Plangebietsfläche insgesamt circa 245 Wohneinheiten entstehen werden.

2 Verfahren

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung von bebauten innerstädtischen Flächen handelt, somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB), soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb des Geltungsbereiches wird bei einer Plangebietsgröße von circa 0,74 Hektar (ha), weniger als 20.000 qm betragen und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Absatz 1 Nummer 1 BauGB.

Mit der Planung wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVP NRW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 b BauGB genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten.

Da die Voraussetzungen des § 13 a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird jeweils der Vorhaben- und Erschließungsplan. Des Weiteren wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Planung verpflichtet.

3 Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Kölner Stadtteil Merheim im Osten von Köln. Es umfasst Grundstücke (Flurstücke Nummer 5770, 5799 und 5800), die als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen sind und den städtischen Kliniken Köln-Merheim zu zuordnen sind. Das Gebiet wird nahezu allseitig von der Ostmerheimer Straße eingefasst. Das Hauptareal der städtischen Kliniken Köln-Merheim grenzt südlich und östlich an das Bebauungsplangebiet.

In der direkten Umgebung gegenüber der Ostmerheimer Straße im Norden liegt ein großflächiger Einzelhandel. Im Nordosten grenzt entlang des Arnikaweges vorwiegend Wohnnutzung an das Gebiet. Die westliche und südwestliche Umgebung des Plangebietes wird ebenfalls durch Wohnbebauung geprägt. Die südwestliche Wohnbebauung ist hierbei in drei Wohnhochhäuser mit bis zu 15 Geschossen gegliedert. Im Osten liegen die Einrichtungen der städtischen Kliniken Köln-Merheim.

Das Plangebiet hat eine Größe von circa 0,74 Hektar (ha)..

3.2 Bestandssituation

Auf dem nordwestlichen Teilbereich (Flurstück Nummer 5770) besteht eine neugeschossige Wohnbebauung. Diese wird momentan als Personalwohnhaus für die städtischen Kliniken Merheim genutzt. Die bereits realisierte sechs-gruppige Kindertagesstätte befindet sich auf dem südlichen Grundstück (Flurstück Nummer 5799) des Plangebietes. Im östlichen Bereich (Flurstück Nummer 5800) ist als Ersatz für das neugeschossige Bestandsgebäude ein neues Personalwohnhaus mit insgesamt 107 Wohneinheiten entstanden.

Nördlich und westlich des bestehenden Personalwohnhauses (Flurstück Nummer 5770) ist das Gebiet durch eine sukzessive Vegetationsstruktur sowie durch vereinzelte Bestandsbäume entlang der Ostmerheimer Straße geprägt. Im Rahmen der Errichtung des Ersatzneubaus (Flurstück Nummer 5800) für die derzeitigen Personalwohnungen konnte der Grünbestand im Osten des Gebietes nicht erhalten werden.

In der Umgebung befindet sich eine Gemengelage aus gewerblichen Nutzungen, Einzelhandel und Wohnen.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Ostmerheimer Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Olpener Straße besteht eine Anbindung an die Autobahn 4. Die Autobahn-Auffahrt Köln-Merheim ist circa 1,3 Kilometer entfernt.

Die Haltestelle "Merheim" der Stadtbahnlinie 1 liegt in einer Entfernung von circa 300 Meter und ist damit fußläufig gut erreichbar. Über die Haltestelle „Ostmerheimer Straße“ der Buslinien 157 und 158 ist das Areal an das Busnetz angeschlossen, die Haltestelle liegt nördlich des Plangebietes und ist circa 100 Meter entfernt.

3.4 Störfallbetriebe

Im Plangebiet wie auch in der benachbarten Umgebung befinden sich keine Störfallbetriebe, gemäß SEVESO-Richtlinie.

4 Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

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

4.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln stellt Innenbereich dar und trifft keine Aussagen.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist das Gebiet als Fläche für den Gemeinbedarf Krankenhaus dargestellt. Durch die geplante überwiegende Wohnnutzung weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Da die geplanten Nutzungen die im bestehenden Umfeld vorhandenen Nutzungsstrukturen 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.

4.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nummer 7345 0/03-1 (Blatt 1) aus dem Jahr 1974 und Nummer 74459/07 (2. Änderung) aus dem Jahr 2007. Der nahezu komplette Bereich des Plangebietes ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist ein nördliches Teilstück, welches als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Nördlich und östlich des Plangebietes liegt der Bebauungsplan Nummer 74459/07 aus dem Jahr 2003, der für die den angrenzenden großflächigen Einzelhandel eine Kerngebietsfestsetzung mit bis zu fünf Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 1,0 trifft. Die östlich an das Kerngebiet angrenzende Bebauung (entlang des Arnikaweges) ist als Mischgebiet mit bis zu vier Vollgeschossen und einer GRZ von bis zu 0,6 ausgewiesen.

Westlich des Plangebietes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nummer 7345 9/02. In diesem Bereich wird entlang der Ostmerheimer Straße ein Allgemeines Wohngebiet mit bis zu 15 Vollgeschossen festgesetzt.

4.5 Kooperatives Baulandmodell

Für das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich neu ermöglichte Wohngebäude (dritte Bauabschnitt, s.u.) – circa 140 Wohneinheiten – kommt das kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) in der Fassung vom 10.05.2017 – zur Anwendung.

Die Prüfung der städtebaulichen Kennzahlen für das Kooperative Baulandmodell hat ergeben, dass ein rechnerischer Mehrbedarf von circa 404 m² an öffentlichen Spielplätzen und circa 2.022 m² an öffentlichen beziehungsweise öffentlich zugänglichen Grünflächen gegeben ist. Beide Flächenbedarfe liegen unter den Schwellenwerten von 500 m² bei öffentlichen Spielflächen beziehungsweise 5000 m² bei öffentlich zugänglichen Grünflächen und könnten dementsprechend abgelöst werden. Die genaue Umsetzung erfolgt im weiteren Planverfahren

5 Planungs- und Nutzungskonzept

Für den Geltungsbereich wurde ein Masterplan entwickelt, der die städtebauliche Entwicklung für den Gesamtgrundstücksbereich an der Ostmerheimer Straße aufzeigt und in einer integrierten Planung über insgesamt drei Bauabschnitte zusammenführt. Ziel der Planung ist die Realisierung

beziehungsweise die Sicherung (Ausweisung) der zukünftig vorwiegend als Wohnnutzung genutzten Flächen sowie der bereits realisierten sechs-gruppigen Kindertagesstätte.

Der erste Bauabschnitt umfasste das südliche Flurstück Nummer 5799. Hier wurde eine sechs-gruppige Kindertagesstätte inklusive der erforderlichen Spiel- und Freiräume (circa 520 m²), welche nach Westen hin orientiert sind, realisiert. Die Kindertagesstätte wurde in einer zweigeschossigen Bauweise errichtet und grenzt nach Norden hin unmittelbar an den ebenfalls bereits realisierten zweiten Bauabschnitt.

Im Rahmen des zweiten Bauabschnittes ist auf dem Flurstück Nummer 5800 ein Ersatzneubau für die auf dem Flurstück Nummer 5770 bestehenden Personalwohnungen geschaffen worden. Die Gebäudestruktur des zweiten Bauabschnittes weist bis zu fünf Vollgeschosse plus Staffelgeschoss auf und ist straßenbegleitend von Osten nach Norden errichtet worden. Hier wurden insgesamt 107 Wohneinheiten realisiert. Nach erfolgter Fertigstellung und Nutzungsaufnahme des zweiten Bauabschnittes ist nun die Realisierung des dritten Abschnittes geplant.

Nach Niederlegung des Bestandsgebäudes soll auf dem Flurstück Nummer 5770 eine direkt angrenzende städtebauliche Fortführung der bereits realisierten Strukturen aus dem zweiten Bauabschnitt erfolgen. Die städtebauliche Kubatur (fünf Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss) wird aufgenommen und nach Norden hin straßenbegleitend weitergeführt. Am nördlichsten Punkt, in der Nähe zur Olpener Straße, soll durch die Realisierung einer sieben geschossigen Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss eine qualitätsvolle Eingangssituation beziehungsweise Adressbildung geschaffen werden.

Die entwickelte Hofsituation, im westlichen Bereich des Plangebietes, wird als Grün- und Kleinkinderspielbereich vorgesehen. Ein Bereich von ca. 1.054 m² wird dabei als Kleinkinderspielfläche entwickelt werden. Entlang der Flurstücksgrenzen 5770 und 5800 ist eine Durchfahrt für die Feuerwehr berücksichtigt.

Der ruhende Verkehr soll vorwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden, um eine ausreichende und qualitätsvolle Freiflächengestaltung zu sichern. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage soll entlang der im Westen verlaufenden Ostmerheimer Straße positioniert werden. Darüber hinaus ist für das Vorhaben ein Car-Sharing Modell angedacht.

Der vorliegende Entwurfsstand weist eine GRZ von circa 0,44 und eine GFZ von circa 1,94 über das gesamte Plangebiet auf. Insgesamt sieht der Entwurf eine Wohnbebauung mit V- bis VII-Vollgeschossen und eine Entwicklung von insgesamt circa 245 Wohneinheiten bezogen auf das Gesamtplangebiet vor. Von den innerhalb des dritten Bauabschnittes geplanten 140 Wohneinheiten sollen circa 116 Wohneinheiten als Studenten-Appartements, überwiegend als 2er-WG's ausgebildet werden.

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Köln hat dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf in seiner Sitzung vom 29.06.2021 zugestimmt.

6 Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

6.1 Verkehr

Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsbelastung der Straßen und Knotenpunkte im Umfeld wurden in Teilen bereits geprüft (Verkehrsgutachten Vorhaben Ostmerheimer Straße 214, PTV – Transport Consult GmbH, Düsseldorf, Mai 2019) und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens von den entsprechenden Gutachtern qualifiziert. Hierzu haben bereits aktuelle Verkehrszählungen stattgefunden. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Aussagen zum Lärmbelastung werden im weiteren Verfahren gutachterlich ermittelt.

6.2 Artenschutz

Auf Grund potenzieller Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten und vorhabenbedingten Wirkungen wurden für die ersten beiden Bauabschnitte bereits gutachterliche Untersuchungen der Betroffenheit dieser Arten sowie gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zu deren Schutz – Artenschutzprüfung – erarbeitet (raskin – Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Aachen, Juli 2016). Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurden geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive funktionserhaltender, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bei Umsetzung der Planung aufgeführt.

Für den dritten Bauabschnitt wird eine aktuelle Artenschutzprüfung erstellt.

6.3 Pflanzen/ Baumbestand

Eingriffe im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die durch die Planung betroffenen Bäume werden kartiert, bewertet und entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köln ausgeglichen. Hierzu ist ebenfalls das Kölner Büro für Faunistik mit einer entsprechenden Untersuchung beauftragt. In diesem Zusammenhang wird auch betrachtet, ob sich innerhalb des Plangebietes noch schützenswerte Biotope befinden.

6.4 Immissionsschutz

Die Umgebung des Plangebietes ist in Teilen durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Einwirkungen durch den Gewerbelärm auf das Plangebiet werden im weiteren Verfahren untersucht und im Rahmen eines Immissionsschutzkonzeptes berücksichtigt. Die für den Schutz vor Lärmemissionen erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb der Nachtschutzzone des Flughafens Köln-Bonn. Gemäß der Übersichtskarte Nachtschutzzone des Flughafens Köln/Bonn können nachts äquivalente Dauerschallpegel von über 55 dB(A) auftreten. Die gegebenenfalls hieraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

Das Bauverbot des § 5 Abs. 2 Fluglärmschutzgesetz (FluLärmG) ist in der vorliegenden Konstellation nicht gegeben, da die Ausnahmegesetzvorschrift des § 5 Abs. 3 Nummer 6 FluLärmG einschlägig ist. Denn der geplante Bebauungsplan dient der Anpassung von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung.

6.5 Klima

Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Maßnahmen festgesetzt werden können, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen. Zu diesen Maßnahmen zählen unter anderem die Anlage von extensiven Dachbegrünungen, die Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragenteilen, die Pflanzung von Bäumen sowie die Anlage von Gartenflächen. Auch eine Fassadenbegrünung ist für den dritten Bauabschnitt vorgesehen. Mit einer entsprechenden Freianlagenplanung ist ein qualifiziertes Landschaftsarchitekturbüro beauftragt. Durch Berücksichtigung dieser stadtklimatischen Anforderungen kann die Planung einer Verschlechterung des Schutzgutes Klima entgegenwirken und eine Veränderung des Lokalklimas abmildern.

Für das vorliegende Vorhaben werden im Weiteren auch ein entsprechendes Energieversorgungskonzept, ein Entwässerungskonzept sowie ein Konzept zur Starkregenvorsorge erarbeitet. Mit der Erstellung einer Untersuchung wurde ein entsprechendes Fachbüro beauftragt.

Auch für die Bauphase wird die Vorhabenträgerin prüfen, welche Aspekte des klimagerechten Bauens, etwa bei der Auswahl der Materialien, zum Einsatz kommen können.

6.6 Altlasten

Für das gesamte Plangebiet wurde im Rahmen des ersten Bauabschnittes eine Bodenuntersuchungen (Stand: 02.11.2015) durchgeführt.

Für die vakanten Flurstücke liegen gemäß Gutachten keine Erkenntnisse auf altlastverdächtige Flächen und Altlasten vor. Auch dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vor, so dass in Übereinstimmung mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt weitere Bodenuntersuchungen nicht erforderlich sind.

6.7 Kulturelles Erbe

Aus kulturlandschaftlicher Sicht wird im Rahmen der weiteren Planung auch eine Auseinandersetzung mit dem Schutzgut "Kulturelles Erbe" (Baudenkmäler, Denkmalbereiche, historische erhaltenswerte Bausubstanz, Bodendenkmäler, vermutete Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaftsbereiche und historische Kulturlandschaftselemente sowie das Immaterielle Erbe) erfolgen. Dies trifft im Besonderen auf die angrenzenden historischen Gebäuden (Luftwaffenkaserne/Feldflughafen Merheim) im Bereich des Krankenhausgeländes beziehungsweise des Neubaugebietes "Madausgärten" zu.

6.8 Umweltbelange

Gemäß § 13 a 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 § 2 a BauGB verzichtet werden. Die Umweltbelange, wie zum Beispiel Lärmschutz insbesondere im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung der Umgebung, werden im weiteren Verfahren untersucht und bewertet. Weitere betroffene Umweltbelange, werden im weiteren Verfahren ermittelt.

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.