

Erläuterungstext

zum städtebaulichen Konzept vorhabenbezogener Bebauungsplan

Arbeitstitel: „Subbelrather Straße 387-407 in Köln-Ehrenfeld“

1. Anlass, Verfahren und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Revitalisierung eines zurzeit mindergenutzten Grundstückes an der Subbelrather Straße im Stadtteil Ehrenfeld. Die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin, die INTER Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, beabsichtigt das Grundstück Subbelrather Straße 387-407 neu zu entwickeln.

Das Gesamtprojekt besteht in der Revitalisierung des Grundstückes mit dem Neubau von Wohnungen/ Einzelhandel/ Hotelnutzung. Nach Abriss der Gebäude soll hier ein kleinflächiges Einzelhandelsunternehmen, das bereits auf der Fläche ansässig ist, in eine Neubebauung mit Hotelnutzung und ca. 130 Mietwohnungen integriert werden. Dabei wird es einen Mix aus Single-/ Studentenwohnungen und Familienwohnungen geben. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb erfordert ein Minimum von 30 ebenerdigen Kunden-Parkplätzen, um einen entsprechenden Kundenparkservice bieten zu können. Ein Hotel mit ca. 150 Zimmer rundet das Gesamtkonzept ab. Parkplätze für Hotelgäste, Wohnungsmieter und Mitarbeiter des Einzelhandels sind in einer unterirdischen Tiefgarage vorgesehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt werden. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Planung verpflichtet. Das kooperative Baulandmodell findet Anwendung. Die Vorhabenträgerin hat sich zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells 2017 verpflichtet.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ehrenfeld. Das Plangebiet ist ca. 0,8 ha groß und entspricht nach aktuellem Katasterplan den Flurstücken 733, 734, 3232/103 und 3234/103 der Flur 73 der Gemarkung Müngersdorf.

Im Norden wird das Grundstück durch die Subbelrather Straße, im Westen durch die Wohnbebauung entlang der Alpener Straße, im Süden durch gemischt genutzte Bebauung (u.a. Kindertagesstätte) entlang der Marienstraße und im Osten durch Wohnbebauung entlang der Hackländer Straße begrenzt.

2.2 Vorhandene Baustruktur und Gebäudenutzung

Das Plangebiet selbst ist durch gewerbliche Nutzungen und große Parkplatzflächen geprägt und vollständig versiegelt. Aktuell ist das Grundstück U-förmig mit einem Mix aus eingeschossigen Gewerbehallen (Carglass, Penny, Fressnapf, Computerwerkstatt und

Autoreparaturwerkstatt) sowie einem 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus (Einzelhandel Motorradzubehör und 4 Wohnungen) bebaut. Entlang der Straße sowie mittig auf dem Grundstück befinden sich 71 Parkplätze. Bei der Hausnummer 385 handelt es sich um ein 4-geschossiges, unter Denkmalschutz stehendes Gebäude, welches nicht Bestandteil der Neubebauung ist.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen und eine Kita. Entlang der Subbelrather Straße ist die Blockrandbebauung prägend, hier finden sich zwei- bis fünfgeschossige Gebäude, wobei die Viergeschossigkeit überwiegt.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist im Bestand vollständig erschlossen. Es ist über die Subbelrather Straße an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und an das Radwegenetz angebunden. Über diese Straße erfolgt auch die Anlieferung.

Die nächstgelegene Haltestelle für Stadtbahnen „Leyendeckerstraße“ (Linien 3 und 4) ist fußläufig ca. 400 m entfernt. Die Bushaltestelle Takustraße (Buslinien 141 und 143) liegt direkt am Plangebiet auf der Subbelrather (Ecke Hackländer Straße).

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Besonderes Wohngebiet (WB)“ dargestellt. Besondere Wohngebiete dienen dem Wohnen mit der Besonderheit, dass neben der Wohnbebauung bestimmte andere Nutzungen vorhanden und zulässig sind, Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da aus der Darstellung „Besonderes Wohngebiet“ im Flächennutzungsplan die geplanten Nutzungen (kleinflächiger Einzelhandel, Hotel- und Wohnnutzung) im Bebauungsplan entwickelt werden können.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln macht keine Aussagen zum Plangebiet.

3.4 Bebauungsplan

Für den Planbereich liegt kein Bebauungsplan vor. Es existiert der Fluchtlinienplan 416, der eine Bauflucht entlang der Subbelrather Straße festsetzt.

3.5 Denkmalschutz

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Baudenkmäler (Subbelrather Straße 383, 385 und 409). Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es erforderlich, dass das geplante Gebäude auf einer Länge von jeweils 5 m sowohl Trauf- als auch Firsthöhe der Baudenkmäler fortführt, bevor ein Höhenversprung ausgebildet wird.

4. Planungs- und Nutzungskonzept

Die bestehende Baulücke entlang der Straßenflucht soll durch eine Straßenrandbebauung geschlossen werden. Geplant ist eine Bebauung, die sich mit ihrer Höhe (vier Geschosse zuzüglich Dachgeschoss) und Dachform (Satteldach) an der vorherrschenden Bebauung entlang

der Subbelrather Straße orientiert. Drei fingerartig nach Südwesten in den hinteren Grundstücksbereich ragende Wohnhäuser runden das Vorhaben ab. Geplant sind hier jeweils vier Vollgeschosse mit Staffelgeschoss und begrüntem Flachdach.

Das Erdgeschoss der Blockrandbebauung wird mit Sondernutzungen belegt und erhält eine größere Bautiefe (ca. 30 m). Hier ist ein Ladenlokal untergebracht, das mit einer geplanten Geschossfläche von 1.200 m² und einer Verkaufsfläche von < 800 m² unterhalb der Großflächigkeit bleibt. Ein Parkplatz mit 30 Kundenstellplätzen ist ebenfalls im Erdgeschoss geplant. Die Anlieferung erfolgt über die ebenerdige Parkgarage. Durch die geschlossene Ausführung können die für eine Anlieferung typischen Konflikte minimiert werden.

Vier Treppenhäuser an der Subbelrather Straße führen zu den oberen Geschossen (1. OG bis DG). Hier sind Hotel- und Wohnnutzungen geplant. Die Erschließung der Wohnhäuser im Blockinnenbereich erfolgt fußläufig über zwei großzügige Durchgänge an den seitlichen Grundstücksgrenzen. Insgesamt soll ein Wohnungsmix aus kleineren Apartments und größeren 2-3 Zimmer-Wohnungen entstehen.

Alle Gebäude werden unterkellert. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage für Bewohnerinnen und Bewohner der Wohngebäude, Hotelgäste sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der gewerblichen Nutzungen geplant. Hier werden auch die erforderlichen Fahrradabstellplätze für die Bewohner und Mitarbeiter nachgewiesen sowie Mieterkeller, die Haustechnik und weitere Nebenräume untergebracht. Die beiden Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage sind von der Subbelrather Straße aus anfahrbar. Weitere ebenerdige Fahrradabstellplätze sind im Innenhof geplant.

Das Dach des über die hintere Bauflucht der Blockrandbebauung hinausgehenden eingeschossigen Gebäudeteils wird intensiv begrünt und auf der Ebene des ersten Obergeschosses zu einem Garten- und Spielbereich ausgestaltet. Hier können private Kleinkinderspielflächen in der Größe von ca. 590 m² untergebracht werden. Der Hinterhof wird komplett autofrei gehalten. Ein großer Teil der Grundstücksfläche wird so als autofreie Grünfläche in Form von Mietergärten, privaten Spielflächen (ca. 80 m²) und sonstigen begrüntem Freiflächen gestaltet. Für die Neubauten im hinteren Bereich ist extensive Dachbegrünung geplant. Im Ergebnis wird der Blockinnenbereich von einem großen Parkplatz mit Anlieferverkehr in einen ruhigen und grünen Wohnhof umgewandelt, der insgesamt auch zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation führt.

Für die Ermittlung der Einwohnerzahl ist gemäß kooperativem Baulandmodell die geplante Geschossfläche in Vollgeschossen (derzeit sind 6.606 m² geplant) durch eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 90 m² zu teilen und der Quotient mit einer durchschnittlichen Erstbelegungsquote von 2,3 zu multiplizieren. Daraus ergeben sich rechnerisch 169 Einwohner (Ew), aus denen der Bedarf an Grünflächen, Spielflächen und Kita-Plätzen abgeleitet wird.

Innerhalb des Plangebietes kann ein Spielplatz mit einer Flächengröße von ca. 500 m² realisiert werden. Der Bedarf von ca. 340 m² öffentlicher Spielfläche (169 Ew x 2 m² = 338 m²) kann hier untergebracht werden. Der Spielplatz bleibt in Privateigentum, wird aber öffentlich zugänglich hergestellt und soll in Verbindung mit einem Weg, der von der Subbelrather Straße durch das Plangebiet an das südlich angrenzenden Grundstück führt, als Gehrecht für die Allgemeinheit im Bebauungsplan gesichert werden.

Aus dem Plangebiet ergibt sich ein Bedarf an ca. 8 Kita-Plätzen (169 Ew x 3,14% x 49,8% = 3 Plätze U3, 169 Ew x 2,89% = 5 Plätze Ü3, Gesamtbedarf: 8 Plätze = 1 Gruppe). Eine Kindertagesstätte (Kita) kann im Plangebiet nicht realisiert werden. An der Subbelrather Straße stünde sie im Konflikt mit den Einzelhandelsnutzungen, im hinteren Bereich wäre keine Anfahrt möglich. Alternativ kann eine Großtagespflegestelle im Plangebiet vorgesehen werden. Hierfür

eignet sich eine 3-4-Zi-Wohnung im Erdgeschoss mit angeschlossenem Garten. Mit einer Großtagespflege können 10 U3-Plätze angeboten werden.

5. Auswirkungen der Planung. Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Voraussichtlich folgende Umweltbelange sind durch die Planung betroffen:

5.1 Lärmschutz

Das Plangebiet ist erheblich durch Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr vorbelastet. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch Verkehrslärm infolge planbedingtem Mehrverkehr ist nicht zu erwarten, da derzeit schon besucherintensive Nutzungen stattfinden. Ein Lärmgutachten zur Ermittlung der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr, zur Ermittlung der Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 und zur Feststellung der Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs auf die Wohnnachbarschaft wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung z. B. durch Geräusche der Haustechnik, bei der Anlieferung der beiden Märkte, an der Ein- und Ausfahrt zu den ebenerdigen Kundenparkplätzen sowie an den geplanten Tiefgaragenein- und -ausfahrten werden die maßgeblichen Immissionsorte der bereits vorhandenen Bebauung berücksichtigt.

5.2 Verkehrsbedingte Luftschadstoffe

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Subbelrather Straße ist mit einer problematischen Luftschadstoffbelastung zu rechnen. Über eine mikroskalige Untersuchung der kfz-bedingten Luftschadstoffe ist im weiteren Verfahren darzustellen, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden.

5.3 Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten

Im Plangebiet befinden sich zwei Flächen, die im Kataster der Altlasten und altlastverdächtigen Flächen erfasst sind. Im weiteren Verfahren wird ein Gutachten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz vorgelegt, das eine Risikoabschätzung hinsichtlich Boden, Bodenluft und Grundwasser beinhaltet.

5.4 Grünordnung, Eingriffe und Ausgleich

Im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags werden potentielle Eingriffe ermittelt und falls erforderlich Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Grünplanerische Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und im Durchführungsvertrag gesichert.

6. Planverwirklichung

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

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Öffentliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.