

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan),
Arbeitstitel: "Oranienstraße" in Köln-Höhenberg**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	25.08.2022
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2022

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet östlich der Oranienstraße, nördlich der Schulstraße, westlich der Regensburger Straße und südlich der Bebauung Olpener Straße 60–114 —Arbeitstitel: "Oranienstraße" in Köln-Höhenberg — einzuleiten mit dem Ziel, Wohnbebauung und diese ergänzende Nutzungen, eine Kindertagesstätte, öffentliche Spielflächen und (private) Grünflächen festzusetzen;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Kalk ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Die BPD Immobilienentwicklung GmbH, Köln (Vorhabenträgerin) hat das ehemaligen "Kronenbrotareal" südlich der Olpener Straße zwischen Oranien-, Schul- und Regensburger Straße in Köln-Höhenberg, Stadtbezirk Kalk mit einer Größe von circa 1,8 Hektar (vgl. Anlage 1) erworben.

Das Areal ist aktuell durch große, um eine Hofffläche gruppierte Bauvolumen mit ehemals gewerblicher Nutzung (Brotfabrik) gekennzeichnet und weitgehend vom umgebenden Quartier baulich abgeschirmt. Die Freiflächen sind als Verkehrs- und Parkplatzflächen gestaltet und nahezu komplett versiegelt. Die bisherige Nutzung als Großbäckerei wurde vollständig aufgegeben.

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 öffentliche Spielflächen realisiert werden. Hierzu sollen die bestehenden Gebäude zurückgebaut und das Gelände neu erschlossen werden. Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

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. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor (vgl. Anlage 2), Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan. Die relevanten Umweltbelange werden im weiteren Verfahren umfassend untersucht und in die Abwägung eingestellt.

Um die im weiteren Verfahren zu berücksichtigenden Planungsvorgaben abzustimmen, wurde eine städtebauliche Machbarkeitsstudie erarbeitet, auf deren Basis die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Zeitraum 25.03. bis zum 02.05.2022 durchgeführt wurde.

Für die städtebauliche Konkretisierung des Vorhabens beabsichtigt der Vorhabenträger eine ab September 2022 ein zweistufiges kombiniertes Qualifizierungs- und Beteiligungsverfahren mit fünf Planungsbüros unter Beteiligung des Stadtentwicklungsausschusses und der Bezirksvertretung Kalk in enger Abstimmung mit der Stadt Köln durchzuführen (vgl. hierzu auch Mitteilung 1586/2022). In einer öffentlichen Auftaktveranstaltung am 11.06.2022 bestand die Möglichkeit das Areal zu erkunden, in den Austausch mit der Vorhabenträgerin und den beteiligten Planungsteams zu kommen. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Auftaktveranstaltung fließen in die Aufgabenstellung zum Qualifizierungs- und Beteiligungsverfahren ein.

Der Vorhabenträger hat am 21.03.2022 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt.

Das Plangebiet ist über die Oranienstraße, die Schulstraße und die Regensburger Straße erschlos-

sen. Über die Haltestelle Fuldaer Straße der Stadtbahnlinien 1, Bus 153 ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Köln angebunden.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche 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 in direkter Nachbarschaft des Stadtteilzentrums Höhenberg 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.

Das Plangebiet soll vorrangig für Wohnen genutzt werden. Geplant ist die Realisierung von circa 300 Geschosswohnungen im freifinanzierten und geförderten Segment.

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 Höhenberg verlangen die demographische Entwicklung und der daraus resultierende Wohnraumangel die zeitnahe Bereitstellung weiterer Wohnungsbestände. Das geplante Vorhaben kann hierzu in zentraler Lage mit zeitgemäßem barrierefreiem Wohnraum einen wichtigen Beitrag leisten.

Die langfristige Entwicklungsfähigkeit des Standorts in Richtung Gewerbe wird aufgrund der Lage in einem weitestgehend durch Wohnbebauung geprägten Umfeld als nicht zukunftsfähig eingestuft. Für die Erdgeschosszonen sollen im Rahmen des Qualifizierungs- und Beteiligungsverfahrens auch Nutzungsalternativen zu Wohnen vorgeschlagen werden.

Neben den erforderlichen privaten Kleinkindspielflächen soll ein öffentlicher Spielplatz mit mindestens 500 m² realisiert werden.

Für das Vorhaben findet das Kooperative Baulandmodell in seiner Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 Anwendung. Die Anwendungszustimmung des Vorhabenträgers zum Kooperativen Baulandmodell liegt vor. Zu den Klimaleitlinien ist die Anwendungszustimmung aktuell noch in der verwaltungsinternen Endredaktion. Dem Vorhabenträger sind die Anforderungen bekannt, ein Abschluss ist bis zur Beratung und Beschlussfassung vorgesehen.

Die Vorhabenträgerin plant aktuell eine Bruttogrundfläche von circa 26.200 m² umzusetzen. 30 % der geplanten Geschossfläche Wohnen sind als öffentlich geförderter Wohnungsbau zu realisieren. Entsprechend der am 05.05.2022 vom Rat beschlossenen Novellierung der Umsetzungsanweisung zum Kooperativen Baulandmodell ergäben sich bei der angestrebten Grundfläche ein Bedarf an öffentlichen Spielplätzen von 1.339 m² und öffentlich zugänglichen Grünflächen von 6.696 m². Die tatsächliche Größe der zu realisierenden ursächlichen Bedarfe wird auf Grundlage der sich aus den Ergebnissen des Qualifizierungsverfahrens ergebenden Geschossfläche für Wohnen ermittelt. Inwieweit ein Jugendangebot in die Planung integriert werden kann, wird im Zuge der weiteren Ausarbeitung der Auslobung zum Qualifizierungsverfahren geprüft.

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

Dadurch wird das Angebot an sozialer Infrastruktur in Höhenberg deutlich verbessert und dazu beigetragen, den Kindern und Jugendlichen des Stadtteils bedarfsgerechte Frei-, Spielflächen Betreuungsangebote zur Verfügung zu stellen. Die genaue Größe und Lage der Spiel- und Grünflächen werden im Rahmen des Qualifizierungs- und Beteiligungsverfahrens ermittelt.

Nach aktueller Einschätzung der Schulentwicklungsplanung stehen für die sich aus dem Vorhaben

ergebenden Bedarfe ausreichend Grundschulplätze in der Planungsregion Vingst/Höhenberg zur Verfügung.

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/Altlasten
- Immissionsschutz (Lärm, Erschütterungen, Luftschadstoffe)
- Verkehr
- Klima
- Energiekonzept
- Entwässerungs-/Versickerungskonzept und Überflutungsvorsorge

Das weitere Gutachtenerfordernis wird im Verfahren geprüft.

Für das Vorhaben kommen die am 17. März 2022 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen "Leitlinien zum Klimaschutz in der Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben in Köln" zur Anwendung.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes (Neubau) können nach dem derzeitigen Kenntnisstand negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission des Klimaschadgases Kohlendioxid (CO₂) nicht ausgeschlossen werden. Die Klimaleitlinien der Stadt Köln werden angewendet. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens werden Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases entsprechend der Klimaleitlinien geprüft. Einhaltung des Standards KfW-Effizienzhaus 40 EE oder besser. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet zudem eine Bewertung der Umweltbelange statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt.

Das Plangebiet hat eine gewerbliche Vornutzung. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können nach dem derzeitigen Kenntnisstand auch positive Effekte für den Klimaschutz erzielt werden. Hoch verdichtete Gewerbeflächen werden in Wohnbauflächen umgewandelt, die aufgrund der heute geltenden Regelwerke zur Energieeinsparung, die Anforderungen der Klimaleitlinien und durch einen deutlichen höheren Anteil an Vegetationsflächen geringe Emissionen erwarten lassen.

Die aktuellen Anforderungen an den Klimaschutz sind auch Gegenstand des Qualifizierungsverfahrens, so dass unterschiedliche städtebauliche Ansätze zur Bewältigung Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren werden können.

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.

Die gesamte städtebauliche Planung wird fachlich im Rahmen einer sogenannten klimagerechten, multifunktionalen "Schwammstadt Konzeption" vom Büro Ramboll, Hamburg (vgl. z.B. auch StEB

Köln: Leitfaden für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung) begleitet und entsprechende Maßnahmen entwickelt.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 2 Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept
- 3 Städtebauliche Machbarkeitsstudie
- 4 Kombiniertes Qualifizierungs- und Beteiligungsverfahren