

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Arbeitstitel: Oranienstraße in Köln-Höhenberg
Erläuterungen zur Planaufstellung – Stand 27.07.2022

1 Anlass und Ziel der Planung

Die BPD Immobilienentwicklung GmbH (Vorhabenträgerin) hat das ehemalige „Kronenbrotareal“ südlich der Olpener Straße zwischen Oranien-, Schul- und Regensburger Straße in Köln-Höhenberg, Stadtbezirk Kalk, erworben. Das Plangebiet ist aktuell durch große, um eine Hofffläche gruppierte Bauvolumen mit ehemals gewerblicher Aktivität gekennzeichnet und weist einen introvertierten Charakter auf. Ziel der Vorhabenträgerin ist es, das circa 1,8 ha große Gelände, als gemischt genutztes, urbanes Quartier zu entwickeln. Neben Geschosswohnungen im freifinanzierten und öffentlich geförderten Segment sollen eine Kindertageseinrichtung, ein öffentlicher Spielplatz, kulturelle, soziale und gewerbliche Einrichtungen und öffentlich zugängliche Grünflächen realisiert werden. Die bestehenden Gebäude sollen zurückgebaut, der Boden saniert und das Gelände neu erschlossen werden. Das Gebiet soll, wenn möglich, um die östlich davon liegende öffentliche Grünfläche – an der Nürnberger Straße liegend bis zur Augsburger Straße – erweitert werden, die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens erstmalig hergestellt werden soll. Die Platzfläche hat eine Größe von 0,13 ha.

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.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB werden als gegeben angesehen:

- Der Bebauungsplan wird für die Nachverdichtung und als Maßnahme der Innenentwicklung für bisher gewerblich genutzte Flächen aufgestellt und soll die Flächen einer wohnbaulichen Entwicklung zuführen.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Die Größe der Grundfläche liegt unter 20.000 m², so dass keine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfolgen muss.
- Durch die Planung werden keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH-oder Vogelschutzrichtlinie betroffen. Und es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten

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.

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, Umsetzungsanweisung Ratsbeschluss 05.05.2022).

Die Vorhabenträgerin hat eine städtebauliche Machbarkeitsstudie (Anlage 3) durch das Büro KCAP Zürich entwickeln lassen, die zunächst als Grundlage für die ersten Planungsschritte dient. Die frühzeitige Beteiligung der städtischen Dienststellen und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 25.03.2022 bis zum 02.05.2022 (09.05.2022) auf Grundlage der Machbarkeitsstudie durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung sind insgesamt 41 Stellungnahmen eingegangen. Die Ergebnisse der Beteiligung fließen in die Aufgabenstellung des durchzuführenden Qualifizierungsverfahrens (Mehrfachbeauftragung) ein und sind Grundlage für den Einleitungsbeschluss.

3 Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Höhenberg im rechtsrheinischen Stadtbezirk Kalk. Das Grundstück umfasst mehrere gewerblich genutzte Gebäude in der Gemarkung Vingst: 054971, Flur: 029 mit den Flurstücken: 867, 1185, 1186, 1187, 1188, 1192, 1282, 1283, 1470, 1982, 3296/28, 1189, 1824, 1825 und 1826 teilweise, 1827.

Im Norden bildet die südliche Grundstücksgrenze der Wohnbebauung entlang der Olpener Straße die Grenze des Plangebiets. Im Osten bildet die Regensburger Straße den Abschluss des Plangebiets. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Schulstraße. Im Westen wird das Plangebiet von der Oranienstraße, beziehungsweise von den östlichen Grundstücksgrenzen der an der Oranienstraße gelegenen Grundstücke begrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von circa 17.580 qm.

Die Fläche östlich des oben beschriebenen Plangebiets mit den Flurstücksnummern 1824, 1825 und 1826 teilweise, 1827, soll in das Plangebiet mit einbezogen werden. Diese befindet sich zwischen der Regensburger Straße und der Augsburger Straße entlang der Nürnberger Straße. Die Fläche soll Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden, mit dem Ziel das vorhandene Angebot an öffentlichen Grünflächen an dieser Stelle durch den Vorhabenträger aufzuwerten.

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

3.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet ist mit ein- bis dreigeschossigen Produktions- und Lagerhallen sowie mehreren Silos und Verwaltungsgebäuden bebaut, die derzeit weitestgehend entkernt und vollständig stillgelegt sind. Die bestehenden Gebäude sind um mehrere Betriebshöfe angeordnet, die beinahe komplett versiegelt sind. Ein großer Betriebshof befindet sich im Zentrum des Areals. Ein zweiter untergeordneter liegt im Süden entlang der Schulstraße. Im nordwestlichen Teilbereich ordnet sich ein kleinerer, von der ehemaligen Kronenbrot-Produktion unabhängiger Betriebshof, an.

Die Gebäude sowie der Betriebshof werden über zwei Zufahrten, eine im Kreuzungsbereich Oranienstraße/Schulstraße und eine mit anschließender Parkfläche an die Schulstraße, erschlossen. Der im nordwestlichen Teilbereich gelegene Betriebshof wird über eine zusätzliche Zufahrt von der Oranienstraße aus erschlossen.

Das Plangebiet ist im jetzigen Zustand nahezu vollständig befestigt. Gehölzbestände befinden sich im östlichen Randbereich entlang der Regensburger Straße, an der Ecke Regensburger-/Schulstraße und im Hof des nordwestlichen Teilbereichs (Flurstück 1982).

Die Umgebung des Plangebiets ist im Bereich der Olpener Straße durch eine drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung mit Geschosswohnungen geprägt, die im Erdgeschoss in der Regel eine gewerbliche Nutzung aufnimmt. In Richtung Süden, Westen und Osten entlang der Oranien-, Schul- und Regensburger Straße befinden sich vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauungen mit zum Teil ausgebauten Dächern. An die im Norden angrenzenden Grundstücke schließen teilweise gewerbliche genutzte Bereiche an, mit ein- bis zweigeschossigen Anbauten.

Alle wesentlichen Nahversorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung im Stadtteilzentrum Höhenberg erreichbar.

3.3 Erschließung

3.3.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Oranienstraße, die Schulstraße und die Regensburger Straße erschlossen. Über die Oranienstraße, die Schulstraße und die Regensburger Straße besteht eine Anbindung an die Olpener Straße, die als Teilabschnitt der B55 insbesondere auf der rechten Rheinseite eine wichtige Ost-West-Achse im Kölner Straßennetz darstellt.

Über die Olpener Straße bestehen gute Anbindungen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie die Autobahnen A3, A4 und A59.

3.3.2 ÖPNV

Über die Haltestelle Fuldaer Straße der Stadtbahnlinie 1 ist das Plangebiet an das Stadtbahnnetz der Stadt Köln angebunden. Die Haltestelle Fuldaer Straße befindet sich fußläufig in circa 400 m Entfernung. Die Bushaltestelle Würzburger Str. befindet sich direkt am Plangebiet und wird von den Linien 153 zwischen Deutz und Mülheim, 179 zwischen Deutz und Neubrück und 193 zwischen Kalk und Vingst im regelmäßigen Takt angefahren.

Darüber hinaus befindet sich die S- und Regionalbahnhaltestelle Trimbornstraße in circa 2 km Entfernung.

3.3.3 Fuß- und Radverkehr

Auf der Olpener Straße gibt es eigenständige Radwege beziehungsweise im weiteren Verlauf Schutzstreifen auf der Fahrbahn. Die Oranien-, Schul- und Regensburger Straße weisen einen untergeordneten und verkehrsberuhigten Charakter auf. Dementsprechend bestehen hier keine gesonderten Bereiche für Radfahrer. Bauliche Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer bestehen im Bereich der Olpener Straße in Form von signalisierten Furten.

3.3.4 Ver- und Entsorgung

Technische Infrastrukturen sind in der Oranienstraße sowie in der Schul- und Regensburger Straße vorhanden. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird an das bestehende Netz angeschlossen.

Es wird davon ausgegangen, dass für die Stromversorgung des Vorhabens mindestens eine zusätzliche Trafo-Station benötigt wird. Diese soll vorzugsweise in den geplanten Gebäuden liegen. Der genaue Standort wird unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen auf Grundlage der Ergebnisse des Qualifizierungsverfahrens festgelegt.

3.4 Soziale Infrastruktur

Kindertageseinrichtungen

Innerhalb des Stadtteils Köln-Höhenberg besteht ein Bedarf an weiteren Kinderbetreuungsplätzen. Die Vorhabenträgerin plant die Integration einer mindestens viergruppigen Kindertageseinrichtung vor. Durch die geplante Errichtung sollen Kapazitäten geschaffen werden, die voraussichtlich über den ursächlichen Mehrbedarf hinausgehen.

Der Ausbau der Anzahl der Kinderbetreuungsplätze innerhalb des Stadtteils entspricht dem gesamtstädtischen Ziel, die Betreuungsquote deutlich zu erhöhen und ist als eines der Ziele im Integrierten Stadtentwicklungskonzept für den Sozialraum „Höhenberg/Vingst“ festgehalten.

Schulen

Nach aktueller Einschätzung der Schulentwicklungsplanung stehen in den Grundschulen im Einzugsbereich auch für die Zuzüge in das Plangebiet Oranienstraße ausreichend Grundschulplätze zur Verfügung.

Flächen für Jugendarbeit

Im Stadtteil Höhenberg besteht dringender Bedarf zur Schaffung einer neuen Jugendeinrichtung. Der Jugendtreff im Stadtteil reicht nicht aus, um die wachsenden Jugendhilfebedarfe im Stadtteil abzudecken. Möglichkeiten zur Schaffung eines Angebotes werden im weiteren Planverfahren geprüft.

4 Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

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

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln ist das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Norden des ehemaligen Kronenbrotgeländes, die Platzfläche an der Nürnberger Straße und die umliegenden Flächen außerhalb des Plangebiets, sind als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Durch die geplante überwiegende Wohnnutzung weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Aufgabe des Gewerbegebietes an dieser Stelle erfolgt insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Verringerung von Nutzungskonflikten, die aus dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe entstehen können. Zudem ist die Fläche des Gewerbegebietes mit 2,2 ha in der gesamtstädtischen Betrachtung von relativ geringer Bedeutung. Die Darstellung von Gewerbe- und Industrieflächen im Flächennutzungsplan von derzeit über 2000 ha und einem rechnerischen Zuwachs von 3,4 ha im Zeitraum von 2011 bis 2021 verdeutlicht, dass der mit dieser Änderung des Flächennutzungsplan verbundene Verlust an Flächenausweisungen für Gewerbegebiete im Rahmen der üblichen Flächenzirkulation durch Umstrukturierungen des Stadtgebietes liegt und keine erheblichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Flächennutzungsplandarstellungen hinsichtlich des Flächenangebotes für Gewerbe und Industrie hat.

Weder im innerstädtischen Bereich noch darüber hinaus bestehen Standortalternativen mit vergleichbarem Flächenumfang und in ähnlicher Qualität, die gleichzeitig den quantitativen Bedarf an Wohnflächen dieser Größenordnung decken können. Aus diesem Grund ist der Planung des Wohngebietes an dieser Stelle eine hohe Priorität bei der Flächenentwicklung einzuräumen.

Da die geplanten Nutzungen die im Umfeld bestehenden Nutzungsstrukturen fortführen und Gewerbegebiete in einer gesamtstädtischen Betrachtung nicht erheblich reduziert werden, ist die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Planung nicht beeinträchtigt. Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB wird die Darstellung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung von derzeit „GE“ in zukünftig „W“ angepasst.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, bedarf es im Sinne des § 34 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPIG) der Beteiligung der Regionalplanungsbehörde. Zunächst ist eine Beteiligung gemäß § 34 Abs.1 LPIG, welche Ziele der Raumordnung für den Planbereich bestehen, durchzuführen.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans der Stadt Köln.

4.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

Im Bereich des städtebaulichen Planungskonzeptes liegen ein Fluchtlinienplan und zwei Bebauungspläne vor.

Diese sind der Fluchtlinienplan 2102a (kurzes Teilstück vor dem Flurstück 1982), der Bebauungsplan 71450.02 vom 11.12.1967 (betreffend die Flurstücke 1187 und 1188 teilweise), sowie der Bebauungsplan 71450.06.

Der Erweiterungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans an der Nürnberger Straße (FIS. 1824, 1825, 1826 teilweise, 1827) liegt im Geltungsbereich des seit 13.09.1993 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71450.06 „Nürnberger Straße“ in Köln-Höhenberg. Dieser setzt für den genannten Bereich öffentliche Grünfläche – Parkanlage –, öffentliche Verkehrsfläche – Parkplatz – und Fläche für Versorgungsanlagen – Pumpwerk – fest. Zwölf Stellplätze sind auf der als Parkplatz gewidmeten Fläche entlang der südlichen Nürnberger Straße festgesetzt.

Der Bebauungsplan 71450.02 setzt für die betreffenden Flurstücke 1187 und 1188 teilweise Straßenverkehrsfläche fest.

4.5 Denkmalschutz

Es liegen keine Hinweise zu Denkmälern vor.

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.

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. Es ist Teil des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen. 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 (Umsetzungsanweisung Ratsbeschluss 05.05.2022).

Das Modell ist bei allen Vorhaben 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 von mindestens 1.800 qm oder mindestens 20 Wohneinheiten entstehen, sind mindestens 30 % der geplanten Geschossfläche für Wohnzwecke im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Die Vorhabenträgerin plant diesen Anteil auf Grundlage der in der weiteren Planung zu ermittelnden Geschossfläche für Wohnen im Bereich des geförderten Wohnungsbaus 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.

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

4.6.3 Öffentliche Spielplätze

Der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen soll innerhalb des Plangebiets nach den Vorgaben der Stadt Köln hergestellt werden und unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt Köln übertragen werden. Je Einwohnerin beziehungsweise Einwohner ist eine öffentliche Spielplatzfläche von 2 qm vorzusehen. Dabei wird von einer Erstbelegungsquote von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit ausgegangen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird nach einer Durchschnittsgröße von 90 qm Geschossfläche pro Wohneinheit auf Grundlage der gesamten Geschossfläche für Wohnen im Plangebiet ermittelt. Die Mindestgröße eines öffentlichen Spielplatzes, der zweckmäßig zu gestalten und zu betreiben ist, beträgt 500 qm.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, einen öffentlichen Spielplatz auf dem Grundstück zu realisieren.

Die tatsächliche Größe des zu realisierenden öffentlichen Spielplatzes wird auf der Grundlage der Ergebnisse des Qualifizierungsverfahrens zu ermittelnden Geschossfläche für Wohnen berechnet.

Die Zusammenfassung der städtebaulichen Kenndaten unter Punkt 8 stellt die sich aus der geplanten Geschossfläche Wohnen und der Machbarkeitsstudie ergebenden Werte gegenüber.

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 qm öffentliche Grünfläche begründet wird. Die Mindestgröße einer öffentlichen Grünfläche, die zweckmäßig zu gestalten und zu betreiben ist, beträgt 10.000 qm. Bei einem ursächlichen Bedarf von mehr als 2.500 qm sind öffentlich zugängliche Grünflächen herzustellen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, öffentlich zugänglichen Grünflächen auf dem Grundstück beziehungsweise auf dem Erweiterungsgebiet zu realisieren, deren Größe auf Grundlage der Ergebnisse des Qualifizierungsverfahrens zu ermittelnden Einwohnerinnen beziehungsweise Einwohner berechnet wird.

Die Zusammenfassung der städtebaulichen Kenndaten unter Punkt 8 stellt die sich aus der geplanten Geschossfläche Wohnen und der Machbarkeitsstudie ergebenden Werte gegenüber.

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 qm geschaffen werden, ist ein Qualifizierungsverfahren als Grundlage der Planung durchzuführen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wird ein Qualifizierungsverfahren in Form einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Es ist vorgesehen das Qualifizierungsverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in Form eines Kooperativen Verfahrens zu kombinieren (Qualifizierungs- und Beteiligungsverfahren vgl. Anlage 4). Die Ergebnisse des Verfahrens bilden die Grundlage für die weitere städtebauliche Planung.

4.6.6 Anwendungszustimmung

Die Anwendungszustimmung der Vorhabenträgerin liegt vor.

5 Städtebauliche Machbarkeitsstudie

Das Nutzungs- und Erschließungskonzept dient als Grundlage und nennt die Voraussetzungen des städtebaulichen Entwurfs. In der städtebaulichen Studie (Anlage 3) wird eine optionale Planung dargestellt, die im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens zu konkretisieren ist.

5.1 Nutzungs- und Erschließungskonzept

Das Plangebiet soll vorrangig für Wohnen genutzt werden. Geplant ist die Realisierung von Geschosswohnungen im freifinanzierten und geförderten Segment. Zudem ist die Errichtung einer Kindertageseinrichtung vorgesehen. Teile der Erdgeschosszonen sollen durch die Ansiedlung von Gewerbeeinheiten, Ateliers, Dienstleistungen und soziale/kulturelle Einrichtungen belebt werden.

Die Freiflächen sollen begrünt und mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten gestaltet werden. Neben den erforderlichen privaten Kleinkindspielflächen soll ein öffentlicher Spielplatz entsprechend des ursächlichen Bedarfs nach KoopBLM realisiert werden.

Die Erschließung der Gebäude soll über die neu angelegten, autofreien Wohnwege beziehungsweise über die Regensburger Straße, Schulstraße und Oranienstraße erfolgen.

Durch das Quartier ist eine autofreie Durchwegung geplant, die die innere Erschließung aufnehmen soll, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Die geplanten Wege sollen öffentlich zugänglich und von Fußgängern und Fahrradfahrern sowie von Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen genutzt werden können. Die erforderlichen Pkw- und Fahrrad-Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Basierend auf dem Nutzungs- und Erschließungskonzept wurde eine städtebauliche Studie entwickelt, die sich in der Konfiguration, Nutzungsanordnung und Lage der Freiflächen an die Umgebung anlehnt.

Die Grundkonzeption sieht eine Teilung des ursprünglich geschlossenen Blocks in vier untergeordnete Cluster/Wohnhöfe vor, die Öffnungen, zusätzliche Bezüge und eine interaktive Anbindung an den Bestand erzeugt. Die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets erfolgt durch das Anlegen von neuen Fußgänger- und Radverbindungen in Ost-West-Richtung beziehungsweise in Nord-Süd-Richtung und von gemeinschaftlichen, öffentlich zugänglichen Grün- und Platzflächen. Dadurch entstehen durchgehende Fuß- und Radwegeverbindungen zum einen von der Regensburger Straße über den zentralen Quartiersplatz zur Oranienstraße und zum anderen von der Quartiersmitte zur Schulstraße. Optional ist eine Wegeverbindung von dem offenen zentralen Bereich an die Olpener Straße zwischen dem nordwestlichen und dem nordöstlichen Cluster angedacht. Das dafür erforderliche Grundstück ist allerdings nicht im Besitz des Vorhabenträgers. Das verfolgte Ziel ist, die Schaffung einer weitestgehend autofreien Erschließung.

Im Süden des Plangebiets werden zwei der vier Cluster durch eine drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung entlang der umliegenden Straßen beziehungsweise der neu geschaffenen öffentlichen Spielfläche und eine vier- bis sechsgeschossige Bebauung im Zentrum des Plangebiets ausgebildet. Im Norden werden die zwei restlichen Cluster von einer vier- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung, die die Bestandsgebäude und die Blockrandbebauung entlang der Olpener Straße, der Regensburger Straße und der Oranienstraße vervollständigt, neu geordnet. Im Osten des Plangebiets, angrenzend an den offenen zentralen Bereich, ist ein freistehendes Punkthaus als Solitär geplant, der das Zentrum des neuen Quartiers bildet und zentrale Einrichtungen im Erdgeschoss aufnimmt. Der Quartiersplatz wird um den Solitär herum angeordnet.

Die zweigeschossige Kindertageseinrichtung ist im nordwestlichen Cluster vorgesehen. Teilweise werden in den Erdgeschosszonen ergänzende Nutzungen zum Wohnen aufgenommen: Gewerbe ist im Erdgeschoss des nordöstlichen Clusters vorgesehen, „Working Units“ sind in den südlichen Baukörpern der zwei südlichen Cluster geplant und Kultur- und Sozialeinrichtungen werden im Punkthaus zwischen dem offenen Bereich in der Mitte des Plangebiets und der Regensburger Straße untergebracht.

In der Mitte des Plangebiets sind öffentlich zugängliche Grünflächen und auf der südlichen Freifläche - öffentliche Spielflächen vorgesehen. Ein öffentlich zugänglicher Quartiersplatz ist im Osten des Plangebiets angedacht, der sich um das Punkthaus schlängelt und einen Scharniercharakter zwischen der öffentlichen Grünfläche an den Regensburger und Nürnberger Straßen und dem offenen zentralen Bereich im Plangebiet aufweist. Der Fluss der grünen Räume zwischen „Nürnberger Straße“ und dem offenem Bereich in der Mitte des Quartiers ermöglicht eine Weiterführung der Grünachse, die neue Wegeverbindungen in Ost-Westrichtung aufnehmen soll. Im Innen der vier Cluster sind auf privatem Grundstück halböffentliche Grünflächen, private Kleinkindspielflächen und private Freiräume der Erdgeschosswohnungen geplant.

Im weiteren Verfahren wird auf Grundlage der Ergebnisse des Qualifizierungsverfahrens eine Freiraumplanung erstellt, in welcher Begrünungsumfang und -qualitäten entwickelt werden.

Die Stellplätze in der Tiefgarage können über zwei Rampen an der Oranienstraße erreicht werden, eine an der nordwestlichen Grundstücksgrenze und eine im südwestlichen Cluster. Der Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtung soll oberirdisch abgewickelt werden.

Der offene Bereich im Zentrum des Plangebiets zwischen den zwei nördlichen und den zwei südlichen Clustern wird weitestgehend ohne Unterbauung wie zum Beispiel einer Tiefgarage geplant.

Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken werden im weiteren Verfahren geprüft.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Qualifizierungsverfahren entwickelt.

Die dargestellte Studie diene als Grundlage für die Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB. Die weitere Konkretisierung des Vorhabens wird im Qualifizierungs- und Beteiligungsverfahren (Mehrfachbeauftragung) erfolgen. Die Ergebnisse bilden die städtebauliche Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

6 Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

Die Belange der Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB werden ermittelt und sachgerecht untereinander und gegeneinander abgewogen. Zur Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden Fachgutachten erstellt. 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)
- Entwässerungs-/Versickerungskonzept und Überflutungsvorsorge
- Klima
- Energie
- Verkehr

Nach den Stellungnahmen der betreffenden Fachdienststellen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Dienststellen gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) müssen insbesondere folgende Gutachten vertieft beziehungsweise weitergeführt werden:

- Die schalltechnische Untersuchung einschließlich eines Konzeptes für aktive und passive Schallschutzmaßnahmen;
- Ein Entwässerungskonzept samt Überflutungsprüfung sowie Versickerungskonzept (Schwammstadtkonzept);
- Eine weiterführende Bodenuntersuchung.

6.1 Artenschutz

Das Erfordernis einer Artenschutzprüfung wird im weiteren Verfahren zunächst durch Begehungen des Plangebiets geprüft (Artenschutzprüfung Stufe 1, ASP I). Abhängig vom Ergebnis werden bei Bedarf vertiefte Untersuchungen durchgeführt (Artenschutzprüfung Stufe 2, ASP II)

In der weiteren Planung werden potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte aufgrund von Lage, Anordnung oder Ausgestaltung der Gebäude bei den Wirkfaktoren Glas und Licht berücksichtigt.

6.2 Baumbewertung

Der vorhandene Baumbestand wird untersucht und bewertet. Mit der Untersuchung wird der erforderliche Ausgleich für die in Anspruch genommenen Bäume ermittelt, die nach der Baumschutzsatzung geschützt sind.

6.3 Natur und Landschaft

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren ermittelt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und des Versiegelungsgrades des Plangebiets sind nach § 13a

BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt bereits durch die Vornutzung vollzogen und daher keine Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Absatz 3 BauGB erforderlich.

6.4 Boden

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend befestigt. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Grundstücks können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Ein Bodengutachten wurde vom Büro KÜHN Geoconsulting GmbH® erstellt, der in der Gesamtbetrachtung feststellt, dass eine massive und/oder akute Gefahr für Schutzgüter und für die geplante Nutzung nicht erkennbar ist.

Hinsichtlich der Umsetzung des Bauvorhabens empfiehlt das Gutachten, die vorliegenden Ergebnisse der abfallbezogenen Untersuchung als Orientierung für die Bauplanung zu übernehmen. Im Rahmen der Bauausführung sind weitere Beprobungen und abfallbezogene Analysen durchzuführen.

Die Belange des §12 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und geprüft

6.5 Immissionsschutz

6.5.1 Lärmimmissionen

Aufgrund seiner innerstädtischen Lage ist das Grundstück mit hohen Lärmimmissionen vorbelastet, die von den umliegenden Straßen, der benachbarten Bahntrasse, dem Flugverkehr und der Anlieferung des Lebensmitteldiscounters und der Tankstelle ausgehen. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkenden Straßenverkehrslärm-, Schienenverkehrslärm-, Flugverkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen wird eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro ADU cologne GmbH Institut für Immissionsschutz durchgeführt.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt eine Voreinschätzung zur schalltechnischen Untersuchung vor. Grundlage dieser Voreinschätzung sind die Eingangsdaten zum Straßenverkehr (Bestandsfall) vom der Bernard Gruppe vom 14. Oktober 2021.

Straßenverkehrslärm

Die Ergebnisse der schalltechnischen Voreinschätzung zeigen, dass die höchstbelastete Fassade der Plangebäude zur Oranienstraße liegen und dort maximale Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr von tags 67 dB(A) und nachts 59 dB(A) zu erwarten sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden tags um 12 dB und nachts um 14 dB überschritten. Im Sinne der Lärmvorsorge sind Aufenthaltsräume bevorzugt zum Innenhof auszurichten. Diese müssen zur Straße jedoch nicht kategorisch ausgeschlossen werden.

Schienenverkehrslärm

Die Lärmsituation im Untersuchungsgebiet bezüglich des Verkehrslärms auf öffentlichen Schienenwegen wird bestimmt durch die zwei Streckenabschnitte der Deutsche Bahn AG (2030), DB Strecken: 2669, 2667, 2324 und DB Rangierbereich. Die Ergebnisse zeigen, dass für die Plangebäude maximale Beurteilungspegel aus dem Schienenverkehr von 57 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts zu erwarten sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden tags um 2 dB und nachts um 14 dB überschritten.

An den Fassaden, an denen die oben genannten Orientierungswerte überschritten werden, sind passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig, die auf der Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegeln ermittelt werden müssen. Beim Schienenverkehrslärm handelt es sich um Fernlärm, der maßgeblich die oberen Geschosse beaufschlagt.

Flugverkehrslärm

Die durch den Fluglärm auf das Untersuchungsgebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden nicht im Detail untersucht. Gemäß den übermittelten Unterlagen (in Anlehnung an das Fluglärmgesetz gemäß 1. FlugLSV erstellten Schallimmissionsplan des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes, Stand 2014) vom Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln werden für die weitere Berechnung, im Hinblick auf die zu ermittelnden maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet, folgende Werte zugrunde gelegt: Energieäquivalenter Dauerschallpegel zum Flugverkehr, tags: ≤ 50 dB(A) und nachts: ≤ 50 dB(A).

Aufgrund des von oben und damit unabgeschirmt einwirkenden Flugverkehrs ist vor allen Fassaden der Plangebäude ein Pegel von > 45 dB(A) zu erwarten. Dies schließt die Lüftung von Räumen mit Schlaffunktion durch Kippstellung der Fenster bereits aus.

Gewerbelärm

Für die umgebenden Gewerbebetriebe (Jet-Tankstelle, Norma Verbrauchermarkt) wird gemäß den vorliegenden Informationen angesetzt, dass diese ausschließlich im Tagzeitraum von 06:00 – 22:00 Uhr betrieben werden. Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen, dass Kundenfahrzeuge das Betriebsgelände beziehungsweise den Parkplatz erst nach 22:00 Uhr also zur Nachtzeit verlassen.

Berechnungen haben ergeben, dass bereits die Vorgaben der TA Lärm durch Türeenschlagen der Kundenfahrzeuge auf dem Parkplatz des Verbrauchermarkts zu Überschreitung der Vorgaben der TA Lärm an der Nordfassade und circa 50 % der Ostfassaden des südlich angrenzenden Plangebäudes, sowie zur Überschreitung an der östlichen Fassade des östlich angrenzenden Plangebäudes führen. Da die Überschreitungen auch in den oberen Geschossen vorliegen, müsste eine aktive Schallschutzmaßnahme an der Grundstücksgrenze nahezu Gebäudehoch sein. Alternativ käme an den betroffenen Fassaden infrage, mithilfe der Grundrissgestaltung keine Aufenthaltsraumfenster/-türen an diesen Fassaden anzuordnen. Bei den übrigen Fassaden der Plangebäude wird davon ausgegangen, dass diese Gewerbebetriebe aufgrund der im Bestand jetzt schon bestehenden Immissionsorte immissionsverträglich im Sinne der TA Lärm sind.

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aufgrund der Schienen-, Straßen- und Fluglärmimmissionen an allen Fassaden die Gesamtbeurteilungspegel im Nachtzeitraum bei über 45 dB(A) liegen. Daher müssen bei Räumen mit Schlaffunktion (Schlaf- und Kinderzimmer) die Fenster aus Gründen des Schutzes vor Außenlärm im Nachtzeitraum geschlossen bleiben. Es ist somit im Nachtzeitraum keine Lüftung über Fenster in Kippstellung möglich. Die notwendige Lüftung ist dann dort über ein geeignetes Lüftungskonzept bei geschlossenen Schlafraumfenstern sicherzustellen.

Außerdem sofern Freisitze geplant werden sollen, ist, sofern auf der lärmabgewandten Seite derselben Wohnung kein weiterer Freisitz angeordnet ist und aus dem öffentlichen Verkehr einen Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags überschritten wird, mit der Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen zu rechnen. Inwiefern diese Maßnahmen (erhöhte akustisch dichte Brüstungen, Teilverglasung, Vollverglasung) dimensioniert werden müssen, ist nach Vorliegen der Verkehrszahlen für den Planfall zu klären.

Zur präventiven Vermeidung von Immissionskonflikten sind Tiefgaragenzufahrten bestenfalls dort anzusiedeln, wo Abstände zwischen Immissionsorten der Nachbarbebauung (Fenster von Wohnungen) maximiert sind. Weiterhin sollten bei den Plangebäuden zumindest keine Räume mit Schlaffunktion unmittelbar oberhalb der TG-Einfahrt angeordnet werden. Für die im Norden geplante Tiefgaragenzufahrt ist eine Überdeckung oder Teilüberdeckung gegebenenfalls notwendig.

Eventuelle Kinderaußenspielflächen sind vor Lärm zu schützen. Im vorliegenden Falle wird empfohlen darauf zu achten, dass im Bereich der oben genannten JET-Tankstelle im Bestand eine

Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2 m frühzeitig in den Planungen berücksichtigt wird.

Im weiteren Verfahren wird eine vollständig ausgearbeitete schalltechnische Untersuchung zu den Einwirkungen auf das Plangebiet, den Auswirkungen auf die Wohnnachbarschaft und den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erstellt.

6.6 Klima

Obwohl die Planung aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Plangebiets zu keiner Erhöhung der Flächenversiegelung im Plangebiet und somit zu keiner lokalen Verminderung des Versickerungspotenzials und keiner geringeren Verdunstung führt, wird im weiteren Verfahren vom Büro Ramboll, Hamburg ein örtlich angepasstes, sozial verträgliches Schwammstadt-Konzept erarbeitet, das als Strategie für die Hitze- und Starkregenvorsorge und eine nachhaltige Wasser- und Regenwassernutzung dienen soll.

Dieses Konzept wird sich weitestgehend an den von den Stadtentwässerungsbetrieben Köln im Jahr 2020 erstellten Strategiekonzept „Wasserwirtschaftliche Klimafolgenanpassung“ und „Leitfaden für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung“ orientieren.

Im Rahmen der Erarbeitung des „Schwammstadt-Konzepts“ werden die Aspekte der Verbesserung des klimatischen Zustandes, des Konzepts „Stadtblau“ und der Nutzung des Kühlungspotenzials von Böden durch Verdunstung berücksichtigt.

6.7 Energie

Die Stadt Köln hat am 9. Juli 2019 den "Klimanotstand" erklärt und möchte bis 2050 klimaneutral werden. Für die Nachhaltigkeit und den Klimaschutz sollen Maßnahmen unter anderem in den Handlungsfeldern Energie, Gebäude und Stadtentwicklung erarbeitet werden, die eine Reduktion von Kohlendioxid- und Treibhausgasemissionen in der Stadt erwirken. Ziel ist es außerdem die Ausweitung regenerativer Energien zu fördern.

Die Leitlinien zum Klimaschutz in der Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben in Köln (kurz: Klimaschutzleitlinien) sind am 17. März 2022 vom Rat der Stadt Köln beschlossen worden. Das Verfahren fällt damit unter die Anforderungen der Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln. Die Leitlinien und Merkblätter können auf den städtischen Internetseiten unter <https://www.stadt-koeln.de/artikel/69175/index.html> eingesehen und heruntergeladen werden.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird vom Büro ee-concept GmbH ein Energiekonzept erstellt.

6.8 Verkehr

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Plangebiets kommt der Gutachter Bernard Gruppe in seinen verkehrlichen Voruntersuchungen zu dem Schluss, dass die Umsetzung des Planvorhabens keinem Mehrverkehr erzeugt als das Verkehrsaufkommen der ehemaligen Produktionsstätte.

Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsbelastungen der Straßen und Knotenpunkte im Umfeld sowie die Parkplatzsituation werden im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und ggf. Maßnahmen zur verträglichen Abwicklung der Verkehre aufgezeigt. Zur Förderung alternativer Mobilitätsformen wird zudem ein Mobilitätskonzept erstellt.

6.9 Licht

Eine genaue Betrachtung der Tiefgarageneinfahrten hinsichtlich einer möglichen Blendungswirkung für die Nachbarbebauung wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

7 Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag als 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.

8 Städtebauliche Kenndaten

	Machbarkeits- studie	Köln Koop. BLM Grün: 10 m ² /EW Spiel: 2 m ² /EW GF Wohnen (Vollge- schosse)
Größe des gesamten Plangebiets in ha (samt Erweiterungsbereich)	ca. 1,93 ha	
BGF R oberirdisch gesamt in m²	ca. 28.500 m²	
GF (Vollgeschosse) gesamt	ca. 23.000 m ²	
BGF R oberirdisch Wohnen	ca. 26.200 m ²	
GF Wohnen (Vollgeschosse) gesamt	ca. 20.700 m ²	
GF Gewerbe (Vollgeschosse) gesamt	ca. 2.300 m ²	
GF oberirdisch Kita	ca. 800 m ²	
GF oberirdisch Büro, Gewerbe, Kultur, Soziales	ca. 1.050 m ²	
GF Ateliers Wohnen im EG	ca. 250 m ²	
GF Einzelhandel	ca. 200 m ²	
BGF R unterirdisch gesamt in m ²	ca. 9.050 m ²	
Anzahl der geplanten WE	ca. 230 WE	230 WE (90m²/WE)
davon öffentlich gefördert	ca. 69 WE	69 WE (30% BGF)
Freiflächen gesamt öffentlich zugänglich / halböffentlich / privat	ca. 9.885 m²	
Freiflächen öffentlich (zugänglich) in m²	ca. 6.060 m ²	6.348 m ²
Frei- und Grünflächen öffentlich (zugänglich)	ca. 5.000 m ²	5.290 m ²
öffentliche Grünflächen auf dem Grundstück	ca. 650 m ²	
öffentliche Grünflächen Erweiterungsgrundstück	ca. 1.300 m ²	
öffentlich zugängliche Grünflächen	ca. 2.650 m ²	
öffentlich zugängliche Platzflächen	ca. 400 m ²	
öffentliche Spielfläche	ca. 1.060 m ²	1.058 m ²
Freiflächen halböffentlich / privat	ca. 3.825 m ²	
Grün- und Freiflächen halböffentlich, privat	ca. 1.860 m ²	-
halböffentliche Freiflächen für Bewohner	ca. 910 m ²	-
private Gärten der Bewohner	ca. 950 m ²	-
private (Kleinkind-)Spielfläche	ca. 1.215 m ²	-
Kitaaußenfläche	ca. 750 m ²	-
Verkehrsfläche in m²	ca. 2.315 m²	-
davon öffentlich	ca. 150 m ²	-
davon privat	ca. 2.165 m ²	-
Begrünte Dächer (Teil des geplanten Schwammstadt-Konzepts)	ca. 3.930 m²	-