

**Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept
für den Bebauungsplan Arbeitstitel: „Roddergasse“
in Köln-Humboldt/Gremberg**

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Verfahren.....	2
3	Erläuterungen zum Plangebiet	3
3.1	Abgrenzung des Plangebiets	3
3.2	Bestandssituation / Vorhandene Struktur.....	3
3.3	Erschließung.....	3
3.4	Alternativstandorte.....	3
3.5	Planungsrechtliche Situation.....	3
4	Planungsvorgaben	3
4.1	Regionalplan.....	3
4.2	Flächennutzungsplan.....	4
4.3	Landschaftsplan.....	4
5	Städtebauliches Konzept	4
5.1	Gymnasium	4
5.2	Sporthalle.....	4
5.3	Verkehrliche Erschließung	5
5.4	Denkmalschutz	5
6	Umweltbelange	5
6.1	Tiere und Pflanzen	5
6.2	Immissionsschutz.....	5
6.3	Klima / Starkregen.....	5
6.4	Boden.....	6
6.5	Altlasten.....	6
6.6	Grundwasser	6
6.7	Überflutungshöhen Starkregen	6
7	Planverwirklichung	6
8	Kosten für die Stadt Köln	6
9	Kennzahlen	7

1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, auf dem städtischen Grundstück (Gemarkung Vingst, Flur 29, Flurstück 2013) und dem noch in Privatbesitz befindlichen Grundstücken (Gemarkung Vingst, Flur 29, Flurstücke 2020, 2021, 2022 u. 2023) eine Schulnutzung zu entwickeln. Der Standort wurde im Rahmen der Wohnbauflächensuche STEK Wohnen 2016, mit dem Ratsbeschluss vom 20.12.2016 zu Gunsten einer Schulnutzung priorisiert.

Der stadtweite Bedarf an Schulstandorten oder Erweiterungsflächen an bestehenden Standorten ist unter anderem aufgrund stark steigender Schülerzahlen, dem Wandel der Schulstruktur, der Umstellung der Sekundarstufen von G8 auf G9 sowie der Erfüllung des Inklusionsanspruches sehr umfangreich. So wird vom Rat der Stadt Köln insbesondere gefordert, dass die Verwaltung notwendige Flächen für die erforderlichen neuen Schulen aufgrund stark steigender Kinder- und Schülerzahlen durch ein Flächenbereitstellungskonzept Schulen sichert und planungsrechtlich entwickelt. In der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung für allgemeinbildende Schulen in Köln 2018 (3179/2018) ist unter M103a für das Plangebiet schnellstmöglich der Bau einer weiterführenden Schule in maximal realisierbarer Größe vorgesehen. Die Verwaltung schlägt hier die schulrechtliche Errichtung eines Gymnasiums für drei Züge Sekundarstufe I und fünf Züge Sekundarstufe II mit Einfach-Turnhalle und Dreifach-Turnhalle vor.

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Schulstandortes zu erfüllen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Verfahren

Für das Verfahren sollen die Erleichterungen des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) Anwendung finden. Das Plangebiet ist zwar dem baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB („Außenbereich im Innenbereich“) zuzuordnen. Diese sogenannte Außenbereichsinsel schließt sich allerdings an den Bebauungszusammenhang von der südlichen und westlichen Seite an und setzt diesen Zusammenhang fort. Für das Plangebiet bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten nach Norden und Westen, da es hier durch stark frequentierte Verkehrsstraßen begrenzt wird. Darüber hinaus vermittelt das Plangebiet nach der maßgeblichen Auffassung durch die aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Die Grundstücke selbst sind also Teil dieses größeren Zusammenhangs und setzen ihn vielmehr fort als ihn zu unterbrechen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 19.062 m², daher wird die zulässige Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung innerhalb des Geltungsbereichs der Planung nicht erreicht. In der direkten Nachbarschaft werden dazu keine weiteren Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen, kann die Planung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Somit 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 § 2 BauGB,
- der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB und
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Die auf Grund der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft 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 berücksichtigt.

3 Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk 8, Köln-Kalk, im Stadtteil Humboldt/Gremberg. Die nördlich der Östlichen Zubringerstraße liegende Potenzialfläche am Ortsrand von Humboldt/Gremberg wird von der Poll-Vingster Straße im Westen und der Roddergasse im Süden erschlossen und umfasst eine Fläche von ca. 1,95 Hektar.

Südlich und westlich angrenzend wird das Gebiet durch Wohnbebauung geprägt, die durch die Roddergasse in Ost-West-Richtung und durch die Poll-Vingsterstraße in Nord-Süd-Richtung erschlossen wird. Im Norden und Osten wird das Plangebiet durch Gleisanlagen in Hochlage begrenzt, dahinter befindet sich Gartenland, Wohnbebauung und Gewerbefläche.

3.2 Bestandssituation / Vorhandene Struktur

Die Wohngebäude entlang der Poll-Vingster Straße und der Roddergasse sind durch eine heterogene Bauweise mit einer zwei- bis viergeschossigen Bebauung mit geneigter Dachform geprägt. Die Bebauung des Umfelds besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern. In fußläufiger Entfernung befinden sich die Sportanlage des SV Gremberg-Humboldt 60/62 e.V., zwei Discounter (Aldi Süd, Lidl) und ein Vollversorger (Kaufland). Das sich im Besitz der Stadt befindende Grundstück ist zurzeit frei von jeglicher Nutzung und durch Gehölz- und Rasenbestände geprägt. Auf den wesentlich kleineren privaten Grundstücken an der Poll-Vingster Straße befinden sich eine ehemalige Tankstelle, die Fläche ist größtenteils versiegelt, sowie ein zweigeschossiges Einfamilienhaus und der Gebrauchtwagenhandel „Younes Automobile“.

3.3 Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Poll-Vingster Straße und die Roddergasse erschlossen. Die Auffahrt zum Östlichen Zubringer befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet gute Anbindungen an das überörtliche Verkehrsnetz beziehungsweise an die Autobahnen A3, A4 und A559/59.

Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Bushaltestelle Gremberg ist das Plangebiet mit der Buslinie 153 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle liegt fußläufig in circa 200 m Entfernung. Darüber hinaus befindet sich die S- und Regionalbahnhaltestelle Köln Trimbornstr. und die U-Bahn und Bushaltestelle Kalk Post in jeweils circa 1,5 km Entfernung. Über die Poll-Vingster Straße und die Roddergasse ist das Plangebiet an einen kombinierten Fuß- und Radweg angebunden.

Aufgrund der Lage am Rande eines bestehenden Wohngebiets und der vorhandenen Infrastruktur, darunter auch eine Grundschule eignet sich das Areal für eine zukünftige weiterführende Schulnutzung. Weitere Anbindungen an den ÖPNV sind bei der weiteren Planung zu entwickeln.

3.4 Alternativstandorte

Alternative Flächen in vergleichbarer Größe stehen der Stadt zur kurzfristigen Entwicklung einer Schulnutzung im Suchraum nicht zur Verfügung.

3.5 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Die Fläche ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Da die geplanten Vorhaben auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig sind, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4 Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Die Planziele entsprechen den Darstellungen des Regionalplans.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) dar, welches insbesondere der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Der FNP soll auf Grundlage des § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und als Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Schule dargestellt werden.

4.3 Landschaftsplan

Der Bereich des Plangebiets liegt nicht im Landschaftsplan.

5 Städtebauliches Konzept

Der mögliche Schulstandort soll als Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB gesichert werden. Durch eine großzügig festgelegte überbaubare Grundstücksfläche wird die Möglichkeit eröffnet, in einem weitgehend freien gestalterischen Rahmen einen den Anforderungen entsprechenden Schulkomplex zu entwickeln.

Eine Standortuntersuchung für eine Schule liegt vor. In die Untersuchung sind die eingegangenen Stellungnahmen von der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingeflossen. Als Ergebnis liegt eine grobe Anordnung der Baukörper, Lage der Turnhallen und der Sportplätze vor. Die genaue Positionierung der Baukörper und deren Höhe werden im weiteren Verfahren anhand noch zu erstellender Gutachten konkretisiert.

Das Konzept sieht Baukörper vor, die die zukünftigen Schulaktivitäten von der örtlichen Lärmsituation abschirmt. Da die meisten Schallemissionen von Osten und Norden kommen, sollen die geplanten Baukörper entlang der Poll-Vingster Straße und entlang der Bahntrasse entstehen. Anhand der Standortuntersuchung wurde außerdem festgestellt, dass die geplante Kubatur sich nordwärts in die Höhe entwickelt. Zudem sollen keine schutzbedürftigen Räume an Emissionsquellen grenzen, das heißt nur an der lärmabgewandten Seite entstehen.

Die notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen und Fahrräder werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Erschließung- und Zuwegung, die erforderlichen Stellplätze sowie der Hol- und Bringverkehr werden im weiteren Verfahren planerisch konkretisiert. Hierzu wird eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die weitere verkehrliche Aspekte analysiert.

Eine Dach- und Fassadenbegrünung ist vorgesehen.

Da die Stadt zum Zeitpunkt der Bebauung Eigentümerin aller Grundstücke sein wird, sind die Gebäude nach den Klimaleitlinien der Stadt Köln zu erstellen.

5.1 Gymnasium

Es soll an dem Standort ein Gymnasium für drei Züge der Sekundarstufe I und fünf Züge der Sekundarstufe II mit Einfach-Turnhalle und Dreifach-Turnhalle errichtet werden. Eine Standortuntersuchung zur Anordnung der Baukörper und Geschossigkeiten liegt vor und bildet die Grundlage des künftigen Bebauungsplans.

Das Konzept (Variante II) sieht einen parallel zur Poll-Vingster Straße und zur Bahnanlage an der östlichen Seite liegenden länglichen Schulbau vor. Entlang der Roddergasse sieht der Schulbaukörper zwei Geschossen vor. Im weiteren Verlauf entlang der Bahntrasse Richtung Norden und zur Poll-Vingster Straße sieht das Planungskonzept eine dreigeschossige Bauweise vor.

5.2 Sporthalle

Der nördliche Teil des Gebäudes ist dreigeschossig geplant, damit eine Sporthalle integriert werden kann. Durch diese Nutzung wird der sich nach Norden verjüngende Grundstücksteil auch optimal genutzt.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Über die Roddergasse und Poll-Vingster-Straße wird die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule erschlossen.

5.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet und seinem Wirkungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler.

6 Umweltbelange

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauungsplans im beschleunigten Verfahren, zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind. Die Notwendigkeit, die von der Planung betroffenen Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen, bleibt hiervon unberührt.

6.1 Tiere und Pflanzen

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB soll die Nachverdichtung des Innenbereichs erleichtert werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung dürfen daher in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine wesentliche Erleichterung liegt darin, dass Eingriffe nach § 1a Absatz 3 BauGB nicht ausgeglichen werden müssen.

Als Fachbeitrag zur Beurteilung der Belange des Biotopschutzes, des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird eine Gegenüberstellung der Bestands- und Planbiotope erstellt.

Gemäß der Auswertung des Fachinformationssystems geschützte Arten NRW des LANUV weist das Plangebiet potentielle Brut- und Nistmöglichkeiten für folgende planungsrelevanten Arten auf: Säugetiere: Zweifarbfloderm Maus; Vögel: Habicht, Sperber, Feldlerche, Mäusebussard, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Turmfalke, Rauchschwalbe, Feldschwirl, Nachtigall, Pirol, Feldsperling, Waldkauz und Schleiereule; Amphibien: Wechselkröte und Reptilien: Zauneidechse. Im Vorfeld eines Bebauungsplan-Verfahrens empfiehlt sich die Durchführung einer Artenschutzprüfung der Stufe 1, um mögliche Brut- und Nistplätze dieser geschützten Arten zu identifizieren oder auszuschließen.

Daneben ist der Baum- und Gehölzbestand zu kartieren und zu bewerten

6.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmemissionen des Östlichen Zubringers sowie der Bahntrassen vorbelastet. Zudem sind durch den Neubau der Schule Mehrverkehre zu erwarten. Im Umfeld finden sich außerdem verschiedene gewerbliche Nutzungen. Im weiteren Verfahren ist daher ein Lärmgutachten zu erstellen, das sowohl die Einwirkungen auf das Plangebiet (Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm aus umgebenden Betrieben), als auch die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung untersucht. Bei fehlenden Informationen zur Verkehrsbelastung wird als Grundlage für dieses Gutachten ggf. zudem eine Verkehrsuntersuchung erforderlich.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung sind der derzeitige Verkehr auf den betroffenen Erschließungsstraßen, sowie das durch das Plankonzept verursachte Verkehrsaufkommen zu ermitteln. Nach Vorlage dieser Erhebung kann abgeschätzt werden, ob eine gutachterliche Untersuchung der Kfz-bedingten Luftschadstoffe erforderlich ist, um festzustellen ob die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden.

6.3 Klima / Starkregen

Die Planung führt zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung im Plangebiet. Die zusätzliche Versiegelung der Flächen führt zu einer lokalen Verminderung des Versickerungspotenzials und einer

geringeren Verdunstung. Planungen zur Durchgrünung des Plangebietes (inklusive Dach- und Fassadenbegrünung) sowie von Versickerungsmöglichkeiten können die Auswirkungen auf das Klima minimieren und Schäden aus Starkregenereignissen reduzieren.

6.4 Boden

Die Auswertung der BK 50 NRW zur Bodenschutzwürdigkeit im Plangebiet ergab, dass ein geringer Teil im südöstlichen Teil des Plangebietes schutzwürdige Böden aufweist. Einen weiteren Bereich mit schutzwürdigen Böden umfasst der nordwestliche Teil des Gebietes. Dieser umfasst z.T. Flächen entlang der Poll-Vingster Straße. Bei einer Bebauung dieser Flächen müssen diese Böden berücksichtigt werden.

6.5 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes liegt die Altablagerung Nr. 801 115 und ist mit der Bezeichnung „Roddergasse / Poll-Vingster Str. 236“ im Altlastenkataster der Stadt Köln registriert. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob und in welcher Untersuchungstiefe Bodenuntersuchungen zu veranlassen sind.

6.6 Grundwasser

Entsprechend den Grundwasser-Messstellen befindet sich der durchschnittliche Wasserstand an der Poll-Vingster Straße bei einer Höhe von 38,49 mNHN2016 bei einer entsprechenden Geländeoberkante von ca. 44 mNHN2016. Es besteht somit keine Gefährdung des Grundwasserkörpers durch bauliche Maßnahmen (Tiefgaragen / Keller etc.). Das Grundstück weist überwiegend natürliche Bodeneigenschaften auf, es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Wasserdurchlässigkeit Grundwasserneubildung stattfindet.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob das Plangebiet unter den Anwendungsfall des § 44 Landeswassergesetz NW fällt. In diesem Falle wäre eine Versickerungsuntersuchung insbesondere in diesem Abschnitt wichtig, um die Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser zu klären.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

6.7 Überflutungshöhen Starkregen

Überflutungen durch ein 100-jährliches Starkregenereignis weisen auf dem Grundstück eine geringe Überflutungshöhe auf. Entlang der Unterführungen unter der Bahntrasse im nördlichen und südlichen Bereich ist bei einem solchen Ereignis eine sehr hohe Überflutungshöhe zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist ein Überflutungsnachweis zu erbringen und ein entsprechendes Retentionsvolumen für abfließendes Niederschlagswasser, z.B. in einer Grünfläche, nachzuweisen. Entsprechend der Überflutungshöhe innerhalb der Unterführungen ist ein Wasserabfluss in die angrenzende Wohnbebauung zu vermeiden.

7 Planverwirklichung

Nach dem Aufstellungsbeschluss werden wesentliche Gutachten auf Basis des Bebauungsplans erstellt. Die Planzeichnung des Bebauungsplans mit den Textlichen Festsetzungen und der Begründung werden im Laufe des weiteren Verfahrens konkretisiert und erstellt. Der nächste Verfahrensschritt ist die Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 2 BauGB.

8 Kosten für die Stadt Köln

Die Planumsetzung erfolgt durch die Stadt Köln. Hierfür erforderliche Mittel werden von den zuständigen Fachdienststellen über Planungsbeschlüsse gesichert beziehungsweise sind in den Haushalt einzustellen.

9 Kennzahlen

Große des Plangebiets: 19.062m²

BGF Schule : 17.206m²

Restfläche : 3.289m²

Geschossigkeit : 2 bis 3 Geschosse