

Anlage 3

Erläuterungstext

zum städtebaulichen Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 63552/01
Arbeitstitel: „Hotelneubau am Freizeitbad Aqualand“ in Köln-Chorweiler

1. Anlass und Ziel der Planung

Die AQUALAND Freizeitbad am Fühlinger See GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des ca. 26.125 m² großen Grundstücks Merianstraße 1 im Stadtteil Chorweiler. Die Gesellschaft plant nun den Ankauf einer zur Zeit von der Stadt Köln angepachteten Fläche mit circa 13.348 m² Größe im Westen des Plangebietes, welche derzeit der Unterbringung von Stellplätzen dient, um dort einen Hotelbau mit ca. 140 Zimmern sowie Stellplätzen und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren. Das Hotel soll direkt mit dem Freizeitbad verbunden werden und der Unterbringung von Gästen des Freizeitbades dienen, wodurch der Standort des Bades gestärkt wird.

Der Bebauungsplan für das Plangebiet soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP) aufgestellt werden. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Planung verpflichtet.

Der gestaffelte und am östlichen Gebäudeschenkel rund 21 m hohe Hotelneubau inklusive der erforderlichen Stellplatzanlagen werden, zusammen mit den östlichen Bestandsgebäuden und Freiflächen des Freizeitbads Aqualand, Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ergänzend werden Teilbereiche der angrenzenden Merianstraße als öffentliche Verkehrsfläche zugunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 12 Absatz 4 BauGB als sachnotwendige Ergänzung mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Mit dem Hotel zum vorhandenen Freizeitbad Aqualand in Köln-Chorweiler entsteht am Ortseingang ein hochwertiger, anspruchsvoller und nachhaltiger Neubaukomplex. Das Hotel fasst auf der einen Seite den Straßenverlauf an der Merianstraße, öffnet sich aber als organische Struktur zur offenen Landschaft am äußeren Ortsrand Chorweilers. Durch die besondere Lage am Ortseingang entsteht zusammen mit dem Aqualand ein attraktives Entree.

2. Verfahren

Zur Umsetzung und planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Hierzu hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 3. September 2020 den Beschluss gefasst, das Bebauungsplanverfahren – Arbeitstitel: „Aqualand“ Köln-Chorweiler – gemäß § 12 Absatz 2 BauGB einzuleiten. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 28. Oktober 2020 im Amtsblatt der Stadt Köln. Es wird ein Vollverfahren mit einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts durchgeführt.

Das vorliegende städtebauliche Planungskonzept ist das Ergebnis des von der Aqualand Freizeitbad Am Fühlinger See GmbH & Co KG ausgelobten Realisierungswettbewerbes zum

Neubau eines 4-Sterne-Hotels am Aqualand. Der Entwurf des Büros Schultearchitekten, Köln, wurde von der Jury mit Fach- und Sachpreisrichter*innen – bestehend aus externen Expert*innen, der Fachverwaltung und stimmberechtigten Vertreter*innen aus der Politik – mit dem 1. Preis ausgezeichnet.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet diene als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und wird im weiteren Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit der Verwaltung weiter ausgearbeitet und in Hinblick auf die landschaftsarchitektonische Einbettung geschärft werden.

Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den beabsichtigten Zielen aufstellen und im Sinne des § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Anpassung des Geltungsbereiches (VEP)

Im Zuge der Konkretisierung des Bebauungsplanverfahrens hat sich aus Gründen der Rechtssicherheit ergeben, dass der mit dem Beschluss über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens avisierte Geltungsbereich angepasst werden muss. Die Anpassungen beziehen sich jedoch nicht auf den räumlichen Umgriff des künftigen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Modifiziert wird der Geltungsbereich des VEP: So werden aus planungsrechtlichen Gründen die östlichen Bestandsgebäude und Freiflächen des Freizeitbads Aqualand ebenfalls Gegenstand des VEP. Weiterhin werden zugunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Teilbereiche der angrenzenden Merianstraße als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 12 Absatz 4 BauGB als sachnotwendige Ergänzung mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Köln-Chorweiler im gleichnamigen Stadtbezirk und ist circa 4,5 ha groß. Nach aktuellem Katasterplan umfasst der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Flurstücke 40-45, Teilbereiche von 46 und 47 sowie 48 und 49 der Flur 51 der Gemarkung Worringen und die Flurstücke 2157, 2158 und 2159 sowie einen Teilbereich von Flurstück 2160 der Flur 94 der Gemarkung Longerich. Im Norden wird das Plangebiet durch Grün- und zum Teil landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, im Osten durch die Neusser Landstraße, im Süden durch die Merianstraße, im Südwesten durch die Parkplätze und im Westen und Nordwesten durch die Sportflächen der Bezirkssportanlage Chorweiler begrenzt.

Auf dem unbebauten Teil des Plangebietes befindet sich eine gepachtete Stellplatzfläche mit circa 290 Stellplätzen. Ferner wird die Fläche des Freizeitbades Aqualand und angegliederten Freibereichen der AQUALAND Freizeitbad am Fühlinger See GmbH & Co. KG in das Plangebiet mit einbezogen. Das Gebäude des Freizeitbades weist eine Firsthöhe von circa 22 m über dem angrenzenden Gelände aus. Das unmittelbare Umfeld des Grundstücks ist geprägt durch die vierspurige Merianstraße, durch zahlreiche Sportanlagen und Grünflächen, das Freizeitbad Aqualand sowie durch den Fühlinger See mit seinen Anlagen.

Das Plangebiet ist heute bereits vollständig erschlossen. Es ist über die Merianstraße und die Neusser Landstraße an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und an das Radwegenetz angebunden. Die S-Bahn-Haltestellen „Chorweiler“ und „Chorweiler-Nord“ (S6 und S11) haben jeweils circa 1 km Entfernung zum Plangebiet. Ab der Haltestelle „Chorweiler“ verkehrt außerdem die Stadtbahn der Linie 15. Die Bushaltestelle „Merianstraße“ (Buslinien 120, 121 und 123) liegt circa 300 m entfernt auf der Neusser Landstraße. Die Bushaltestelle „Karl-Marx-Allee“ (Buslinien 120, 121, 123, 125, 126) ist ebenfalls circa 300 m entfernt und befindet sich auf der Willi-Suth-Allee.

Die medienseitige Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Netze sichergestellt werden. Im Plangebiet selbst sind diese Anlagen und die jeweiligen Hausanschlüsse durch die Vorhabenträgerin bzw. in vertraglicher Vereinbarung mit den jeweils zuständigen Versorgungsträgern im Einzelfall durch diese teilweise auszubauen oder neu herzustellen.

4. Auswirkungen der Planung/ Umweltbelange

Sowohl das bestehende, als auch das neu anzugliedernde Grundstück sind bereits erschlossen. Die Erschließung des Hotelneubaus ist grundsätzlich über die Merianstraße gewährleistet und soll über die vorhandene Zufahrt erfolgen. Hierüber erfolgt auch die Erschließung der rückwärtigen Parkplätze. Eine zusätzliche Zufahrt auf das Grundstück ist nicht vorgesehen.

Bereits bestehende Gehölzbestände werden in Teilen erhalten. Teilbereiche im Westen werden im Zuge der Baufeldfreimachung entfernt. Am Rande der Parkplatzflächen wird der Gehölzbestand außerdem ergänzt. Für das Plangebiet wurde bereits eine erste Eingriffsbilanzierung durch ein Landschaftsarchitekturbüro erarbeitet. Die Bilanzierung sieht vor, dass nach Umsetzung der Planung alle Eingriffe ausgeglichen werden können. Die dazu erforderlichen Pflanzmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden in einem Grünordnungsplan entwickelt und dieser im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt. Die geplante Fassadenbegrünung wird mit bodengebundenen Rankkletterpflanzen, zum Beispiel Wilder Wein, ausgebildet.

Für den Geltungsbereich wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) durchgeführt. Die Untersuchung bezog sich auf Fledermäuse und europäische Vogelarten. Es wurden weder Fledermausquartiere vorgefunden noch Hinweise auf planungsrelevante Vogelarten festgestellt. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes weitere Umweltuntersuchungen durchgeführt, wie beispielsweise eine schalltechnische Untersuchung und ein Starkregennachweis.

Der Standort liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, aber in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß § 78b Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz. Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 12 BauGB sind die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Zudem ist der Grundsatz II.3 der Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) in die Abwägung einzustellen. Da es sich bei einem Hotel weder um eine kritische Infrastruktur noch um eine bauliche Anlage handelt, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordert, wird dem Grundsatz II.3 der BRPHV entsprochen. Da es sich um ein standortgebundenes Vorhaben handelt, das aufgrund seiner beabsichtigten Nutzung bei der Bauausführung ausreichend Vorsorge für den Fall eines extremen Hochwassers treffen kann, ist der Standort trotz der Lage in einem Hochwasserrisikogebiet als verträglich anzusehen.