

Erläuterung

zum Teilaufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 60499/03 (Blatt 1 und 2) mit dem Arbeitstitel: Schulbau Görlinger Zentrum in Köln-Bocklemünd/Mengenich

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan 60499/03 (Blatt 1 und 2) in Köln-Bocklemünd trat mit seiner Bekanntmachung am 20.01.1969 in Kraft. Teil des Bebauungsplanes ist auch der Bereich des Schulzentrums Görlinger Zentrum mit der Gemeinschaftsgrundschule Kunterbunt und der Max-Ernst-Gesamtschule.

Der Neubau der Gemeinschaftsgrundschule und die Erweiterung der Gesamtschule sind gemäß Ratsbeschluss Bestandteil des 2. Maßnahmenpakets (MPS) GU/TU.

Im Zuge einer Machbarkeitsstudie wurde eine Vorzugsvariante für den Neubau und die Erweiterung erarbeitet. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde auch die planungsrechtliche Zulässigkeit geprüft. Dabei hat sich herausgestellt, dass die erforderliche Erweiterung der Gesamtschule und der Neubau der Grundschule auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht zulässig sind.

Das Ziel ist daher, die Schulbauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu ermöglichen. Aus diesen Gründen ist es erforderlich, den Bebauungsplan im Teilbereich des Schulbaugrundstückes (Flurstück 1705, Flur 29, Gemarkung Müngersdorf) aufzuheben.

Nach Teilaufhebung des Bebauungsplans befinden sich die in Rede stehenden Schulerweiterungsbauten in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB und innerhalb der überbaubaren Fläche.

2 Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan legt den gesamten Planbereich als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) fest. Daher entspricht das Vorhaben sowohl gegenwärtig als auch in seiner voraussichtlichen Planung den Festlegungen des Regionalplanes.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Planaufhebungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Signet „Schule“ und eine Grünfläche dar.

Bereits der heutige Bestand entspricht nicht gänzlich den Darstellungen des Flächennutzungsplans, da sich einige der Schulgebäude teilweise in einer Grünflächen-Darstellung befinden, die ursprünglich als Schulsportfläche dienen sollte. Dennoch sind die grundsätzlichen Ziele des Flächennutzungsplans weder durch den Bestand noch durch die Teilaufhebung wesentlich beeinträchtigt, da die Schulnutzung bereits vorhanden ist.

2.3 Bebauungsplan 60499/03

Der Bebauungsplan 60499/03 (Blatt 1 und 2) trat mit seiner Bekanntmachung am 20.01.1969 in Kraft und umfasst das Gebiet zwischen Buschweg, Militärringstraße, Ollenhauerring, Nüssenberger Straße, Kurt-Weil-Weg und hinterer Grundstücksgrenze der Grundstücke östlich des Ingendorfer Weges in Köln Bocklemünd/Mengenich.

Das damalige Planungsziel war es, das o.g. Gelände für den Bau von ca. 400 Einfamilienhäusern und ca. 2.800 Wohnungen zu erschließen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu Verkehrs- und Grünflächen. Der Bebauungsplan ist realisiert.

Für den Bereich des Schulzentrums Görlinger Zentrums soll der Bebauungsplan teilaufgehoben werden, um den Neubau der Gemeinschaftsgrundschule Kunterbunt und die Erweiterung der Max Ernst Gesamtschule zu ermöglichen.

Festsetzungen im Teilaufhebungsbereich

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Teilaufhebung als Art der baulichen Nutzung eine überbaubare Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Schulsportplatz fest, sowie untergeordnet öffentliche Grünflächen (Erholungsanlagen) und öffentlicher Fußweg (vgl. Anlage 2).

Es gibt im Bereich der Teilaufhebung keine Festsetzung zu Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ). Im nördlichen Bereich der Teilaufhebung mit der Zweckbestimmung Schule sind Geschossigkeiten (I bis III Geschosse) und Baulinien festgesetzt, im südlichen Bereich mit der Zweckbestimmung Schule/Schulsportplatz sind keine weiteren Festsetzungen vorhanden.

3 Erläuterungen zum Teilaufhebungsbereich

3.1 Räumliche Abgrenzung

Der Teilaufhebungsbereich (vgl. Anlage 1) umfasst das Flurstück 1705, Flur 29, Gemarkung Müngersdorf.

Die Größe des Teilaufhebungsbereichs beträgt circa 38.960 m².

3.2 Baulicher Bestand und aktuelle Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 60499/03 beinhaltet die in den 1960/70er Jahren entstandene Großsiedlung rund um das Görlinger Zentrum.

Geltungsbereich Teilaufhebung

Im Teilaufhebungsbereich selbst befinden sich schulische Einrichtungen, genauer die Gemeinschaftsgrundschule Kunterbunt und die Max-Ernst-Gesamtschule. Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum. Das Schulgrundstück ist zu großen Teilen (ca. 26.500 m²) mit Gebäuden und Schulhof versiegelt, ein geringerer Teil des Schulgrundstücks ist mit begrünt und Baumbestand bewachsen.

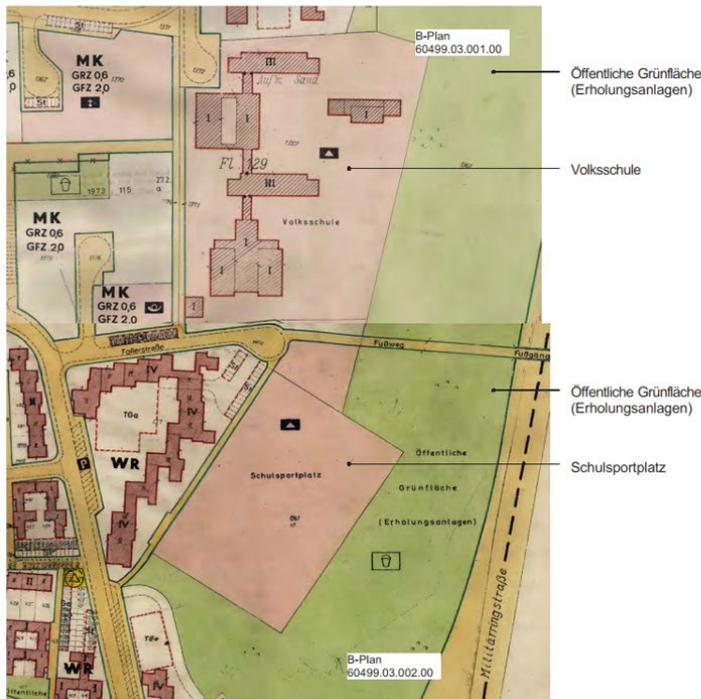
Der Schulstandort am Görlinger-Zentrum umfasst zum einen die Gemeinschaftsgrundschule Kunterbunt im nördlichen Teil des Schulstandortes, mit dem Zugang vom Görlinger-Zentrum, sowie zum anderen die Max-Ernst-Gesamtschule im südlichen Bereich mit dem Zugang von der Tollerstraße. Die beiden Schulen befinden sich auf einem gemeinsam genutzten Grundstück.

Aufgrund von Ausbaumaßnahmen der Straßenbahnlinie 3 mit einer Endhaltestelle, welche an das nördliche Grundstück grenzt, wurde die Grundschule Kunterbunt vorübergehend in einen Ersatzbau am Kolkrabenweg ausgelagert. Die drei Gebäudetrakte der Gemeinschaftsgrundschule stehen zurzeit leer (Trakte A, B und F).

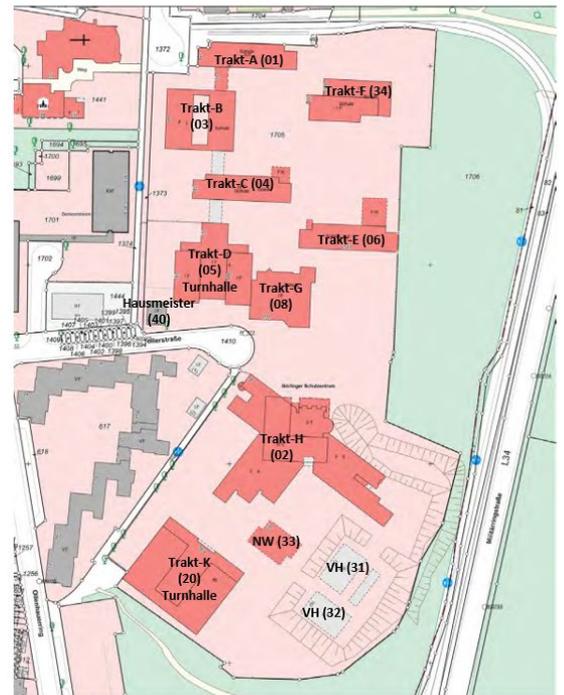
Die Max-Ernst-Gesamtschule ist in Betrieb und nutzt die Trakte C, E, H und K sowie die Interims Containerbauten NW (33) und die der sogenannten 'Villa Hügel' im Südosten.

Situation

Bebauungsplan am Görlinger Zentrum (1968)



Auszug aus dem Liegenschaftskataster (2022)



Zwei der heutigen Grundschultrakte (Trakte E und G), sowie Teile des Grundschultraktes F im nördlichen Bereich des Schulstandortes befinden sich außerhalb der im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten überbaubarer Grundstücksflächen.

Der südliche Teil des Grundstückes wird im Bebauungsplan als Schulsportplatz festgesetzt. Die dort befindlichen bestehenden Schulgebäude wurden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet.

Umgebung

Die Umgebung des Teilaufhebungsbereichs ist südwestlich geprägt von V-geschossigem Geschosswohnungsbau und westlich von bis zu XV-geschossigen Gebäuden mit Wohnungen und Seniorenheim. Weiter westlich schließt sich das Görlinger Zentrum an. Nordwestlich des Aufhebungsbereichs befindet sich eine Kindertagesstätte und die evangelische Auferstehungskirche. Nördlich des Teilaufhebungsbereich stehen bis zu VI-geschossige Wohngebäude.

Unmittelbar nördlich des Aufhebungsbereichs liegt auch die Endhaltestelle der Linie 3 „Görlinger-Zentrum“.

Östlich des Teilaufhebungsbereich befinden sich öffentliche Grünflächen, die einen starken Baumbestand aufweisen.

Südlich grenzen bewaldete Grünflächen an, weiter südlich Richtung Ollenhauerring befinden sich dann noch VI – XIII-geschossige Wohnbauten.

4 Flächenstudie

Der Neubau der Gemeinschaftsgrundschule Kunterbunt (300 Schüler*innen, 3-zügig) und die Erweiterung der Max-Ernst Gesamtschule am Standort Görlinger-Zentrum / Tollerstraße (+221 Schüler*innen, 5+6-zügig) in Köln-Bocklemünd sind gemäß Ratsbeschluss Bestandteil des 2. Maßnahmenpaketes (MPS) GU/TU. Die Maßnahmen sollen bis 2027 abgeschlossen sein.

(Siehe Session-Nummern: Ratsbeschluss 1474/2020 vom 15.06.2020;
Fortschreibung Ratsbeschluss 1356/2022 vom 08.12.2022)

Im Zuge einer Machbarkeitsstudie wurden bereits zwei Bauvoranfragen erstellt, jedoch negativ beschieden, da die erforderlichen Neu- und Erweiterungsbauten nicht den Grundzügen des gültigen Bebauungsplans entsprechen. Ferner hat die Machbarkeitsstudie ergeben, dass der ermittelte Flächenbedarf mittels einer Sanierung / Umnutzung der bestehenden Gebäude lediglich zu ca. einem Drittel umsetzbar ist. Eine Bausollreduzierung wurde ausgeschlossen. Eine Vielzahl an Varianten (Generalinstandsetzung der Bestandsgebäude sowie Neubauten) wurden erarbeitet und verwaltungsintern besprochen.

Die abgestimmte Vorzugsvariante (Anlage 5) sieht neben dem Rückbau von Gebäuden daher folgende vier Neubauten vor: *(Hinweis: die BGF Zahlen basieren auf einer Flächenstudie im Sinne einer Machbarkeitsstudie. Im Zuge der Planung können diese Flächenzahlen abweichen.)*

1. Neubau der Gemeinschaftsgrundschule im Norden des Schulstandortes, 3 Geschosse, ca. 7.560m² BGF*
2. Neubau eines Sporthallengebäudes für die Gemeinschaftsgrundschule (Sporthalle Plus + Sporthalle für Sonderpädagogik) im Zentrum des Schulstandortes, 1-2 Geschosse, bis zu ca. 4.060 m² BGF*
3. Neubau Aula-Mensa-Gebäude für die Gesamtschule im Zentrum des Schulstandortes, 2 Geschosse, bis zu ca. 2.580 m² BGF*
4. Erweiterungsbau für die Gesamtschule im Süden des Schulstandortes, 2 Geschosse + Staffelgeschoss, bis zu ca. 6.150 m² BGF*

Darüber hinaus werden kleinere bauliche Maßnahmen in den Bestandsbauten der Gesamtschule umgesetzt.

Die erforderliche Erweiterung der Gesamtschule und der Neubau der Grundschule können auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht umgesetzt werden. Das planerische Ziel ist es daher, die Schulbauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu ermöglichen. Aus diesen Gründen ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 60499/03 in dem bezeichneten Teilbereich in einem förmlichen Verfahren aufzuheben.

Nach Teilaufhebung des Bebauungsplans befinden sich die in Rede stehenden Schulerweiterungsbauten in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB und innerhalb der überbaubaren Fläche. Die künftigen Bebauungsmöglichkeiten werden anhand der tatsächlich vorhandenen Bebauung und deren prägender Wirkung ermittelt. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die in der näheren Umgebung befindlichen mehrgeschossige Gebäude (bis teilweise XV, durchschnittlich ca. V-VI-Geschosse), geben den städtebaulichen Rahmen vor. Ebenso haben die bestehenden

Schulgebäude eine prägende Wirkung. Die vorliegende Flächenstudie (Anlage 5), verfolgt das Ziel, durch Neubau und Erweiterung die bestehenden Schulgebäude städtebaulich angemessen zu ergänzen und die städtebauliche Konfiguration des Schulzentrums im Sinne einer Innenentwicklung zu vervollständigen und zu arrondieren. Somit ist zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch auf Grundlage des § 34 BauGB gewährleistet.

5 Verfahren

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde die Anwendungsmöglichkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ausgeweitet. Städten und Gemeinden können nunmehr das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Absatz 4 BauGB auch bei der Aufhebung eines Bebauungsplanes anwenden.

Bei der (Teil-)Aufhebung eines Plans kommt es auf die Summe der Grundflächen an, die im Geltungsbereich des Aufhebungsplans zukünftig voraussichtlich bebaut werden können. Da das Gebiet zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilen sein wird, werden infolge der Aufhebung des Plans zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten entstehen.

Bei Betrachtung der Bebauungsmöglichkeiten im Geltungsbereich der Teilaufhebung dürfte wohl nahezu der gesamte Geltungsbereich von 39.000 qm als Grundstücksfläche zählen, die überbaut werden kann und damit wohl zukünftig mehr als 20.000 qm Grundfläche bebaut werden. Die künftigen Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB werden anhand der tatsächlich vorhandenen Bebauung und deren prägender Wirkung ermittelt. Unter Bebauungsmöglichkeiten im Sinne des § 34 BauGB fallen nicht nur Hauptanlagen, sondern auch Nebenanlagen (letztlich jede bauliche Anlage im Sinne des § 29 BauGB). Das bedeutet, neben den Schulgebäuden ist auch der Schulhof in den Blick zu nehmen. Es ist nicht nur die neu hinzutretende Bebauungsmöglichkeit, sondern auch der Bestand zu berücksichtigen.

Aktuell ist bei einer Grundstücksgröße von ca. 38.960 m² eine Fläche von ca. 26.500 m² versiegelt.

Eine Hochrechnung der anzunehmenden versiegelten Flächen nach Umsetzung des Vorhabens ergibt ca. 25.400 m² (*Hinweis: Diese Kalkulation beruht auf der Summe der zukünftig geplanten Gebäudegrundflächen aus der in der Machbarkeitsstudie erarbeiteten Flächenstudie zzgl. der erforderlichen Schulhoffläche sowie der erforderlichen Stellplatzflächen für PKWs und Fahrräder inkl. Aufschlag für Zuwegungen, Feuerwehrzufahrt etc. Die ausstehenden Objekt- sowie Außenanlagen- bzw. Freiflächenplanungen werden Einfluss auf diese genannte Flächenzahl haben.*)

Da der Geltungsbereich der Teilaufhebung ca. 39.000 m² beträgt, ist aber grundsätzlich die Variante des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eröffnet (20.000 – 70.000 m² bebaute Grundfläche). Um das beschleunigte Verfahren hiernach betreiben zu dürfen, muss eine Vorprüfung des Einzelfalls ergeben, dass durch die Teilaufhebung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Daher wurde im Vorfeld des Einleitungsbeschlusses eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB zu §13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 durchgeführt. Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgestellt, dass es sich bei der Ausstattung des Bereiches der Teilaufhebung nicht um einen besonders sensiblen Naturraum handelt, Schutzgebiete liegen nicht vor. Die geplante Teilaufhebung wird auch nicht zu einer Verschlechterung von gesundheitlichen Auswirkungen auf Menschen oder zu erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt führen.

Entsprechend ist die Durchführung des Verfahrens der geplanten Bebauungsplan-Teilaufhebung nach § 13a BauGB zulässig.

6 Umweltbelange

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.

Lärm

Der Bereich der Teilaufhebung ist erheblich durch Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr belastet. Zu den Hauptemittenten des Straßenverkehrs zählt unter anderem die östlich verlaufende Militärringstr. Hauptemittenten des Schienenverkehrs sind die ebenfalls östlich verlaufenden KVB-Gleisanlagen. Im Zuge der geplanten baulichen Veränderungen ist im Baugenehmigungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen. In dieser Untersuchung sollten Einwirkungen auf das Plangebiet sowie mögliche Auswirkungen auf die bestehende Wohnnachbarschaft untersucht werden.

Stadtklima

Die Anpassung an den Klimawandel und ein gesundes Stadtklima sind wichtige Belange, die frühzeitig in die Planung einfließen müssen. Bezüglich der nachfolgenden Neubauten sollten frühzeitig entsprechende klimatische Minderungsmaßnahmen (Hitze-, Starkregenvorsorge, Durchlüftung) in der Planung verankert werden. Zum Schutz vulnerabler Gruppen (Kinder) sind zusätzliche Maßnahmen, wie Verschattung (Außenverschattung, Sonnensegel, Innenraumkühlung) nötig. Aus stadtklimatischer Sicht sollten möglichst viele Bestandsbäume erhalten bleiben und zwingend wegfallende Bäume vor Ort ersetzt werden.

Klimaschutz

Für Schulbauvorhaben gilt die Anwendung der Energieleitlinien der Stadt Köln für städtische Gebäude. Diese dienen der Reduzierung von Klimagasen im Betrieb der Gebäude. Der Nachweis der Einhaltung der Energieleitlinien erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Baumschutz

Das Grundstück weist umfangreichen Baumbestand auf, ebenso wie unmittelbar angrenzende Flächenbereiche (teilweise bewaldete Grundstücke). Die Vorgaben der Baumschutzsatzung (BSchS) der Stadt Köln sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Artenschutz

Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist ggf. eine Artenschutzprüfung erforderlich.

Boden

Im städtischen Altlastenkataster liegen über den nördlichen Bereich des Grundstückes keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen im Geltungsbereich vor.

Der südliche Teil des Flurstückes 1705 liegt im Bereich der erfassten Altablagerung 405 112. Für diese Fläche hat bisher noch keine Verdachtsbewertung stattgefunden.

Zur Realisierung der geplanten Nutzung sind spezifische Untersuchungen erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein nutzungs- und planungsorientiertes Gutachten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)/Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorzulegen, das eine Risikoabschätzung hinsichtlich Boden, Bodenluft und Grundwasser enthält.

7 Auswirkung

Nach der Teilaufhebung des rechtsgültigen Bebauungsplans erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Teilaufhebung (vgl. Anlage 1) auf Grundlage von § 34 BauGB. Landschaftsplan und Flächennutzungsplan treten dann zurück.

8 Umsetzung

Geplant ist, dass die Umsetzung der Maßnahme für beide Schulen gemäß Ratsbeschluss mit einem Totalunternehmer erfolgt. Die Gemeinschaftsgrundschule Kunterbunt ist derzeit bereits interimswise in einem Schulgebäude im Kolkrabenweg untergebracht, sodass das Bestandsgebäude leer steht. Die Abgängigkeit einzelner Baukörper wurde über den Ratsbeschluss in Aussicht gestellt.

Die Ausführung erfolgt ggf. in Abschnitten, um den Betrieb der Gesamtschule auf dem Grundstück weiterhin sicherzustellen (die Gemeinschaftsgrundschule ist bereits in den Kolkrabenweg 8-10 ausgelagert). Es wird gemäß Ratsbeschluss angestrebt, dass die Umsetzung bis Ende 2027 erfolgt.