

Begründung

zum Bebauungsplanverfahren mit dem Arbeitstitel: Gaedestraße in Köln-Marienburg

1. Anlass und Ziel der Planung

Die derzeitige Nutzung als Standort der Polizei Köln mit ihrer Reiterstaffel soll Mitte 2009 aufgegeben werden. Als Folgenutzung bietet sich eine Wohnnutzung und teilweise gewerbliche Nutzung an.

Hierzu hat die Grundstückseigentümerin ein Wettbewerbsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Das gefundene städtebauliche Konzept der pbs-architekten, Pascalstr. 16, 52076 Aachen wurde im Rahmen einer Jurysitzung am 23.06.2008 prämiert.

Wesentliches Ziel der Planung ist Wohnungsbau auf dem ehemaligen Polizeigelände sowie in Teilen eine gewerbliche Nutzung entlang der Bonner Straße. Zur Abschirmung der Wohnbebauung ist sowohl im Norden, als auch entlang der Bonner Straße eine konsequente Schallschutzbebauung vorgesehen.

Die Firma Oerlikon soll durch eine Planung, die sowohl den Bestand als auch deren bereits heute bekannten Erweiterungs- und Umnutzungsabsichten berücksichtigt, eine belastbare Entscheidungsgrundlage für den dauerhaften Verbleib am Standort erhalten. Der Erhalt des Firmenstandortes und der Arbeitsplätze vor Ort ist durch entsprechende Emissionsfestsetzungen mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln sicherzustellen.

Nach derzeitigem Planungsstand ist die notwendige Konfliktbewältigung nur durch einen Bebauungsplan zu lösen, der sowohl die Flächen der geplanten Wohnbebauung, wie auch die Betriebsflächen der Firma Oerlikon beplant. Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, ob auch vergleichbare Lösungsansätze ein konfliktfreies Nebeneinander der Nutzungen ermöglichen. Soweit mit anderen planerischen Mitteln eine Konfliktbewältigung möglich ist, behält sich die Verwaltung vor, das Plangebiet entsprechend der Planbereiche A und B in separate Planverfahren aufzutrennen.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 17,4 ha und wird unterteilt in Planbereich A und B.

Der Planbereich A (Polizeigelände) liegt zwischen der Gaedestraße im Norden, der Bonner Straße im Osten, der Sinziger Straße im Süden und der öffentlichen Grünfläche im Westen.

Der Planbereich B (Gewerbenutzung) liegt zwischen der Gaedestraße im Süden, der öffentlichen Grünfläche im Westen, der südlichen Grundstücksgrenze des Deutschlandfunk-Geländes und der Mertener Straße im Norden, den rückwärtigen Grundstücksflächen der Flurstücke 722, 721, 186/8 und 186/5 (jeweils Flur 53, Köln-Rondorf) und der Bonner Straße.

Der Planbereich A hat eine Größe von ca. 6,4 ha und der Planbereich B eine Größe von ca. 11 ha.

2.2 Vorhandene Struktur und Erschließung

Die Fläche des Plangebietes ist heute in Planbereich A (Polizeigelände) überwiegend durch eine heterogene Bebauung und im Planbereich B (Firmengelände) durch die gewerbliche Nutzung geprägt.

Die Anbindung des Plangebietes an die überörtlichen Hauptverkehrszüge wird durch die umliegenden Straßen gewährleistet. Die Innenstadt kann über die Bonner Straße, die Vorgebirgsstraße und den Zollstockgürtel leicht erreicht werden.

Überregionale Verkehrsanbindungen bestehen über die Bonner Straße mit ihrem Anschluss an die A 4 und die A 555. Ein ÖPNV-Anschluss an die Kölner Innenstadt besteht über die Haltestellen an der Bonner Straße sowohl für Busse, als auch für die geplante S-Bahn.

Das Gebiet ist - insbesondere für die vorgesehene Nutzung - ausreichend erschlossen, da das Gebiet von mehreren öffentlichen Straßen erschlossen wird.

Das Plangebiet liegt im Gas-, Wasser- und Stromgebiet der RheinEnergie AG. Es ist durch Wasserleitungen und Stromkabel in der Gaedestraße/Sinziger Straße/Bonner Straße erschlossen. Eine Gaserschließung existiert und kann für das Plangebiet ausgebaut werden.

3. Vorhandenes Planungsrecht

Ein rechtsgültiger Bebauungsplan existiert nicht. Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Planbereich A eine Sonderbaufläche (Polizei) und entlang der Bonner Straße ein Mischgebiet dar. Für den Planbereich B wird ein Gewerbegebiet dargestellt. Eine Anpassung des FNP ist für den südlichen Planbereich somit notwendig.

4. Planungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Planbereich A (Polizeigelände)

Leitidee:

Das neue Wohnquartier bettet sich in ein städtebauliches Umfeld ein, das aus Gründen des Lärmschutzes (Gaedestraße, Bonner Straße) eher eine Abgrenzung denn eine Bezugnahme auf die vorhandene Struktur erforderlich macht.

Zentrales Element des Entwurfs ist ein bandförmiger, städtebaulich strukturierter Platz, welcher als Rückgrad des neuen Quartiers den Grünraum im Westen und Alt-Marienburg im Osten anbindet. Hierbei berücksichtigt die Verbindung zur Bonner Straße die Lage der geplanten Stadtbahnstation, deren Zugänge eine barrierearme Querung der Bonner Straße ermöglichen werden.

Der Platz erhält seinen bewusst städtischen Charakter durch die räumliche Fassung mittels der anstehenden Baukörper. Hierbei strukturieren die in die Platzfläche auskragenden Punkthäuser den Freiraum in einzelne, unterschiedlich nutzbare Teilbereiche, während das Thema Wasser als verbindendes Element prägend für den künftigen Quartierscharakter wird. Der Platz wird zur wichtigen Quartierserschließung für Fußgänger, Radfahrer und zukünftige KVB-Kunden. Entsprechend bietet sich an, den einzelnen Platzbereichen unterschiedliche Nutzungen und gestalterische Themen zuzuordnen und insbesondere am östlichen Platz nahe der Stadtbahnstation Infrastruktureinrichtungen wie Bäcker, Cafe und Kiosk zu etablieren.

Dem wichtigen Thema der räumlichen Fassung des Platzes widmet sich noch ein weiterer Aspekt des Entwurfs: Die Wohnwege von der Sinziger Straße und der Gaedestraße sind bewusst nicht als durchlaufende, das Quartier querende Verbindungen angelegt, sondern finden den Endpunkt ihrer Blickachsen jeweils in einem der Punkthäuser am Quartiersplatz, wodurch auch räumlich die Funktion des Platzes als Mittelpunkt der Nachbarschaften gestärkt wird.

Durch die gestaffelte Abfolge L-förmiger Baukörper an der Gaedestraße gelingt es, den Anforderungen des Schallschutzes gerecht zu werden, ohne hier eine abweisende, rigide Straßenfront zu bilden.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Es sind Stadtvillen und Geschosswohnungsbau geplant, die entlang der Bonner Straße durch Gewerbebauten (z. B. mit einer Büroflächennutzung) ergänzt werden. Entlang der Gaedestraße ist eine VII-geschossige und entlang der Bonner Straße eine VI-geschossige Bebauung geplant. Die übrige Neubebauung soll sich von VI bis IV Vollgeschosse abstaffeln. Die geplante Bebauung soll als Flachdach ohne weitere Staffelgeschosse errichtet werden, um eine größere Vielfalt an Wohnungsbauformen zu ermöglichen. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Die Wohngebäude werden von einem Bauträger errichtet. Es sollen ca. 500 Wohneinheiten entstehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt werden. Die Geschossigkeit soll mit IV bis VII Vollgeschossen festgesetzt werden. Nach dem derzeitigen Planungsstand sind weitere Geschosse (Dachgeschosse, Staffelgeschosse, "Nichtvollgeschosse") nicht geplant. Die Gebäudehöhen sollen 14 m bis 23 m nicht übersteigen.

4.1.2 Planbereich B

Die Firma Oerlikon soll durch eine Planung, die sowohl den Bestand als auch die bereits heute bekannten Erweiterungs- und Umnutzungsabsichten berücksichtigt, einen dauerhaft gesicherten Firmenstandort erhalten.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung im Planbereich A ist ausschließlich über Fuß- und Radwege vorgesehen. Lediglich Ver-, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge sollen in das Quartier hineinfahren dürfen.

Die innere Erschließung im Planbereich B ist bereits vorhanden und soll grundsätzlich so bestehen bleiben.

4.3 Frei- und Grünflächen

Im Planbereich A ist ein großer Grünflächenanteil insbesondere im Bereich der geplanten Wohnbebauung auf den privaten Grünflächen geplant. Weiterhin sollen begleitend zu den Wohnwegen private Grünflächen entstehen.

Im Planbereich B sind keine nennenswerten Grünflächen vorhanden oder geplant.

5. Umweltbelange

Für die Bauleitplanung "Gaedestraße" wird eine Umweltprüfung gefertigt, und die Ergebnisse werden im Umweltbericht niedergelegt. Vorab werden die voraussichtlich betroffenen Umweltbelange im Überblick dargestellt. Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und "Technischen Anleitungen" zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Darüber hinaus wird die Baumschutzsatzung der Stadt Köln berücksichtigt.

5.1 Natur und Landschaft

5.1.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete

FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Maßnahme weder direkt noch indirekt betroffen.

5.1.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist Teil des Innenbereiches und fällt somit nicht unter die Regelungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

5.1.3 Pflanzen/Tiere/Eingriff-Ausgleich

Planbereich A:

Der Planbereich ist heute zu großen Teilen versiegelt. Auf dem Areal stehen ca. 80 Bäume, hierunter einige stattlich gewachsene Pappeln und andere Baumarten. Inwieweit der Bestand schützenswert ist, gilt noch durch Gutachter zu erfassen. Für durch Neubebauung entfallende Bäume ist ein Ersatz gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Köln erforderlich. Schützenswerte Bäume sollen in ihrem Bestand möglichst erhalten bleiben. Ein Eingriff gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt nicht, daher ist auch kein entsprechender Ausgleich zu leisten.

Es ist im gesamten Planbereich ein an den innerstädtischen Raum angepasstes Artenspektrum (Tiere und Pflanzen) zu erwarten. Hierzu gehören auch geschützte Arten, wie beispielsweise Fledermäuse und Vögel (z. B. Haussperling).

Planbereich B:

Hier sind überwiegend versiegelte oder bebaute Flächen sowie kleinflächiges Ziergrün und einige Baumpflanzungen vorhanden. Es sind keine umfangreichen neuen Versiegelungsmaßnahmen zu erwarten.

5.2 Landschaft/Ortsbild

Es handelt sich um einen bereits baulich geprägten Bereich, der schon seit Jahrzehnten intensiv genutzt wird. Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung verbessern, weil eine Weiterentwicklung der Wohnbaustruktur des Bereiches Marienburg erfolgt.

5.3 Boden

Der Boden im Plangebiet ist ursprünglich als Braunerde anzusprechen, mittlerweile aber durch die Bautätigkeit in der Vergangenheit vollkommen anthropogen überprägt.

Planbereich A:

Die im Bestand zu ca. 90 % versiegelte Fläche wird im Rahmen der Planung teilweise entsiegelt. Es ist eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Der durch Tiefgaragen unterbaute Anteil steht noch nicht genau fest. Die geplanten Tiefgaragen sollen intensiv begrünt werden und einen Bodensubstrataufbau von mindestens 0,50 m erhalten.

Planbereich B:

Der Planbereich ist heute zu großen Teilen versiegelt.

5.4 Wasser/Grundwasser/Grundwasserneubildung

Planbereich A:

Das Plangebiet ist zu ca. 90 % versiegelt. Das Niederschlagswasser wird durch die Kanalisation abgeleitet. Auch zukünftig ist keine Versickerung vorgesehen und gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) auch nicht vorgeschrieben.

Planbereich B:

Der Planbereich ist heute zu großen Teilen versiegelt und an die Kanalisation angeschlossen. Es ist keine erhebliche Veränderung zu erwarten.

5.5 Klima und Luft

5.5.1 Klima, Kaltluft/Ventilation

Die Klimafunktionskarte der Stadt Köln weist das dicht bebaute Gebiet als Stadtklima III –hoher Belastungsgrad– aus. Die Planung kann eine Verbesserung dieser stadtklimatischen Situation bewirken, wenn eine intensive Begrünung vorgesehen wird. Die geplante Anordnung der Baukörper weist größere Öffnungen für südöstliche Windströmungen auf. Die Windrichtung Südost ist die häufigste Strömung im Sommer, die kühlende Luftmassen heranzführt.

5.5.2 Luftschadstoffe – Emissionen – Immissionen

Die Erschließung der geplanten Gebäude der Wohnbebauung wird zukünftig vorwiegend über die Gaedestraße und die Sinziger Straße erfolgen. Somit ist eine Luftschadstoffbelastung aufgrund des Straßenverkehrs und des zusätzlichen Heizwärmebedarfes zu erwarten. Die Luftschadstoffbelastung durch die Firma Oerlikon ist im weiteren Planverfahren zu prüfen.

Derzeitig gehen Emissionen hauptsächlich von dem Verkehr auf der Bonner Straße mit einem hohen Lkw-Anteil (Zufahrt zum Großmarkt) sowie dem Ziel- und Quellverkehr der Firma Oerlikon und des Polizeigeländes aus.

5.5.3 Erneuerbare Energien/Energieeffizienz

Konkrete Vorstellungen zur Nutzung erneuerbarer Energien wurden noch nicht entwickelt. Durch größtenteils nach Süden oder Westen ausgerichtete Wohngebäude der baulichen Konzeption ist aber beispielsweise grundsätzlich der Einsatz von Solaranlagen möglich. Für den Planbereich A prüft der Bauträger die Einbeziehung regenerativer Energien (Geothermie, Sonnenkollektoren, Photovoltaik). Eine solarenergetische Analyse des Planbereichs A wird zurzeit vorbereitet.

5.6 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

5.6.1 Lärm

Für das Plangebiet besteht eine Lärmvorbelastung aus dem Straßenverkehr, insbesondere von der Bonner Straße, ggf. eine Hintergrundbelastung vom Raderthalgürtel und von der Militärringstraße. Der Schienenlärm der zukünftigen Stadtbahn ist zu berücksichtigen. Gewerbelärm ist von der im Gewerbebereich ansässigen Firma Oerlikon zu erwarten. Möglicherweise gibt es Fluglärmimmissionen. Eine Begutachtung der Situation ist durchzuführen.

Zur Sicherstellung einer hohen Wohnqualität wird eine Wohnbebauung mit konsequenten Schallschutzgrundrissen entwickelt, die zu den belasteten Seiten nur Funktions- und Nebenräume vorsieht (siehe Anlage 6).

5.6.2 Altlasten

Es handelt sich um einen bereits baulich geprägten Bereich, der schon seit Jahrzehnten intensiv genutzt wird. Die Frage nach möglichen Altlasten und Altstandorten wird im weiteren Planverfahren geklärt.