

Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept

Arbeitstitel: Innenentwicklung Raderberger Straße in Köln-Raderberg

1. Vorbemerkung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Raderberg im Süden von Köln und gehört zum Bezirk Rodenkirchen. Das Plangebiet wird begrenzt von der Raderberger Straße im Osten, bestehender und geplanter Wohnbebauung im Norden und der straßenbegleitenden Wohnbebauung entlang der Kreuznacher Straße im Westen und Süden. Das Plangebiet hat eine Größe von circa 4 811 m².

Das oben genannte Vorhaben liegt an der Raderberger Straße im Stadtteil Raderberg. Raderberg hat sich in der Vergangenheit von einem gewerblich geprägten Stadtteil zu einem beliebten, stadtnahen Wohnviertel mit hervorragenden Naherholungsqualitäten entwickelt.

Derzeit befindet sich das Umfeld des Standorts im Umbruch. Ehemals gewerblich und industriell genutzte Flächen werden neuen Nutzungen zugeführt.

Das Plangebiet ist heute im Wesentlichen mit einer straßenbegleitenden viergeschossigen Wohnbebauung und mehreren gewerblich genutzten ein- und zweigeschossigen Hallen im Hinterland bebaut. Der hintere Grundstücksteil wird durch eine große Toreinfahrt erschlossen. Die Freiflächen sind weitestgehend versiegelt und werden als Parkplatzflächen, Lieferzonen und Fahrstraßen genutzt. Auf den wenigen unbefestigten Flächen stehen vereinzelt Bäume.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich der Vorgebirgspark, der zwischen 1912 und 1914 nach den Plänen des Gartenarchitekten Fritz Encke in die Grünachse Süd eingebettet wurde, die den Volksgarten mit dem äußeren Grüngürtel verbindet.

2. Planungsanlass

Das Plangebiet ist derzeit mit einer straßenbegleitenden viergeschossigen Wohnbebauung und mehreren gewerblich genutzten eingeschossigen Hallen im Hinterland bebaut. Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der WvM Immobilien GmbH. Nach Ablauf der Gewerbemietverträge sollen die Gewerbebauten abgebrochen werden und durch eine Wohnbebauung einschließlich Tiefgarage ersetzt werden. Die günstige innerstädtische Lage bietet sich für eine Wohnbebauung an.

Das Büro Steves und Borsum Architekten, Köln, hat hierzu zwei Planungsvarianten ausgearbeitet. Geplant ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

3. Erschließung

Der Standort ist gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Kölner Autobahnring ist über den Verteilerkreis in weniger als zehn Minuten mit einem Fahrzeug zu erreichen. Auf der Brühler Straße verkehrt regelmäßig die Buslinie 133 in Richtung Kölner Innenstadt. Künftig wird an der Kreuzung Marktstraße/Bonner Straße die vorläufige Endhaltestelle der derzeit im Bau befindlichen Nord-Süd-Stadtbahn in fußläufiger Nähe eingerichtet sein, so dass die Anbindung an die Kölner City beziehungsweise den Hauptbahnhof noch verbessert wird.

4. Vorhandenes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft im Bereich des Plangebietes keine Aussagen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 67419/06 vom 27.12.1989. Für das Plangebiet ist derzeit ein besonderes Wohngebiet (WB) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Für die straßenbegleitende Bebauung ist eine Viergeschossigkeit, für den Innenbereich eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

5. Bebauungsplanverfahren

Da es sich um ein Planverfahren zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll die Aufstellung des Bebauungsplanes in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Absatz 2 und Absatz 3 BauGB angewendet werden. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Abendveranstaltung soll dennoch stattfinden.

Eine naturschutzrechtliche Bilanzierung der Eingriffe ist gemäß § 13a Absatz 2 BauGB nicht erforderlich. Unabhängig davon werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange im weiteren Verfahren untersucht und beschrieben.

6. Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größen und Qualitäten in mehrgeschossigen Wohngebäuden vor. Die im Bestand vorhandene viergeschossige Straßenbegleitbebauung und deren Mietwohnungen bleiben erhalten. Der Blockinnenbereich ist im Wesentlichen als dreigeschossige Bebauung mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss geplant.

Die südlich vom Plangebiet gelegene Wohnbebauung grenzt durch die vorhandene dreigeschossige Bebauung die geplante Neubaumaßnahme nach Süden hin ab. Die teilweise vorgegebene mehrgeschossige Brandwandsituation ist durch die Neubebauung städtebaulich zu berücksichtigen (siehe Luftbild).

An der Raderberger Straße befindet sich eine viergeschossige Wohnbebauung mit Satteldach, die erhalten und im Bebauungsplan gesichert werden soll. Die derzeit nicht ausgebauten Dachflächen sollen zu Wohnzwecken genutzt und zu einem Staffelgeschoss umgebaut werden. Hierzu soll in Kürze ein Bauantrag gestellt werden, der möglichst noch nach dem bestehenden Planungsrecht beurteilt werden soll.

Variante 1:

Im Blockinnenbereich soll ein freistehender dreigeschossiger Gebäuderiegel mit zusätzlichem Staffelgeschoss entstehen.

Die im Bestand vorhandene grenzständige Nachbarbebauung mit den teilweise fensterlosen Brandwänden soll mit einer dreigeschossigen Bebauung angebaut und in Teilen durch ein weiteres Staffelgeschoss ergänzt werden. Der im Westen geplante dreigeschossige Riegel soll einen versetzten zweigeschossigen Gebäudeabschluss erhalten.

Die nördlich angrenzende Freifläche soll als Spielplatz (Größe circa 240 m²) genutzt werden. An dieser Stelle ist vorgesehen, eine fußläufige Verbindung in Richtung Vorgebirgspark herzustellen, über die auch die nördlich angrenzende Wohnbebauung des Plangebietes Raderberger Straße 154 bis 160 eine Durchwegung in Richtung Vorgebirgspark mit seinen großzügigen Grün- und Freiflächen erhalten kann.

Durch die Anordnung der Baukörper und durch die Gestaltungsmöglichkeiten eines autofreien Quartiers entsteht eine hohe stadträumliche Qualität.

Variante 2:

In der Variante 2 wird auf das nördliche Gebäude zugunsten einer größeren Spielplatzfläche (Größe circa 430 m²) verzichtet.

Durch die Planung können in beiden Varianten circa 3 900 m² Wohnfläche mit circa 44 Wohneinheiten entstehen.

7. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr der gesamten Planung (Bestand und Neubau) soll in einer Tiefgarage untergebracht werden, die durch die vorhandene Tordurchfahrt von der Raderberger Straße aus erschlossen wird. Das Plangebiet kann somit oberirdisch weitestgehend autofrei gestaltet werden.

8. Auswirkungen der Planung

Verkehr:

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung werden das Verkehrsaufkommen sowie die Leistungsfähigkeit der Haupteinschließungsknotenpunkte im Untersuchungsgebiet analysiert werden. Es ist aber davon auszugehen, dass die Auswirkungen durch das Plangebiet gering sind. Bei angenommenen 44 Wohneinheiten und 3,5 bis 4 Fahrten je Wohneinheit ist mit maximal 176 zusätzlichen Fahrten je Tag zu rechnen. Im Gegenzug wird die Belastung durch die gewerbliche Nutzung entfallen.

Flora und Fauna:

Da das Plangebiet bereits bebaut und aufgrund der gewerblichen Nutzungen weitgehend versiegelt ist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna erkennbar. Eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung ist im weiteren Verfahren noch durchzuführen.

Da die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgt, ist gemäß § 13a Absatz 2 Satz 4 in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nach der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Die im Plangebiet vorhandenen und durch die Planung betroffenen Bäume sind gegebenenfalls gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Köln auszugleichen. Eine gutachterliche Bewertung der vorhandenen Bäume wird im weiteren Verfahren erfolgen.

Lärm/Luft:

Das Plangebiet ist durch die gewerblichen Nutzungen nördlich des Plangebietes vorbelastet. Eine durchgeführte schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm für den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Raderberger Straße 154 bis 160 ergab, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten

werden. Da die jetzt geplante Bebauung nicht weiter an die vorhandene gewerbliche Nutzung heranrückt, wird auch hier unterstellt, dass die Richtwerte eingehalten werden können. Eine gutachterliche Untersuchung wird im weiteren Verfahren erfolgen.

Aufgrund der Umnutzung von gewerblicher Nutzung in Wohnen und den damit verbundenen Wegfall der Schwerlastverkehre werden sich die Auswirkungen auf die umgebenden Wohnnutzungen eher verringern. Auch mögliche Auswirkungen durch die geplante Tiefgaragenzufahrt sind gegebenenfalls zu betrachten.

Klima:

Da das Plangebiet bereits bebaut und überwiegend versiegelt ist, sind durch die jetzt geplante Wohnbebauung keine Auswirkungen auf klimatische Verhältnisse zu erwarten. Die kleinklimatische Situation wird sich durch die Anlage von Hausgärten, Grünflächen und gegebenenfalls Dachbegrünung tendenziell verbessern.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, welche Maßnahmen festgesetzt werden können, um dem Klimawandel entgegenzuwirken.

Gewässer:

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen handelt, muss Niederschlagswasser nicht nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) versickert werden. Das Niederschlagswasser soll über den vorhandenen Kanal in der Raderberger Straße abgeleitet werden. Gegebenenfalls können Dachbegrünungen zu einem verzögerten Niederschlagswasserabfluss beitragen.

9. Planverwirklichung

Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Es ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

10. Gutachtenbedarf

Folgende Gutachten werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erforderlich:

- Verkehrsuntersuchung (Auswirkungen des Mehrverkehrs),
- Immissionsgutachten (Verkehrslärm, Gewerbelärm),
- Artenschutzvorprüfung,
- gegebenenfalls Baumbewertung.