

Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Arbeitstitel: Ludwig-Jahn-Straße in Köln-Junkersdorf

I. Planung entsprechend Beschluss "Wohnungsbau"

1. Rahmenbedingungen, Anlass des Verfahrens

Die Stadt Köln gehört zu einer der Wachstumsregionen in Nordrhein-Westfalen. Um der ansässigen und der neu hinzukommenden Bevölkerung attraktive Wohnangebote zu unterbreiten, ist die Schaffung von Wohnraum ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung.

Das Plangebiet ist eine zum Stadtteil Junkersdorf gehörende landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im Flächennutzungsplan (FNP) überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die Fläche war lange Zeit aufgrund der Lärmbelastung, die von der westlich angrenzenden Autobahn A 1 ausging, so stark verlärmert, dass sie bisher nicht bebaut wurde. Das Gelände wird heute durch die Einhausung der angrenzenden Autobahn von dieser Lärmquelle abgeschirmt. Zudem stand auch die Aufteilung der Fläche zwischen unterschiedlichen Eigentümern einer Bebauung entgegen. Die NCC Deutschland GmbH mit Sitz in Köln, Bonner Straße 172, hat die Grundstücke im Plangebiet vollständig erworben und beabsichtigt, hier eine Wohnbebauung zu entwickeln.

Mit Datum vom 24.02.2014, ergänzt am 19.03.2014, hat die NCC Deutschland GmbH die Einleitung und Durchführung des Verfahrens eines Vorhabens- und Erschließungsplanes (VEP) bei der Stadt Köln beantragt.

1.1 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Aachener Straße als wichtiger, städtischer Magistrale mit integrierter Straßenbahntrasse. Der als großes innerstädtisches Naherholungsangebot wirkende Stadtwald ist circa 600 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt.

Die umgebende Bebauung wird südlich der Ludwig-Jahn-Straße und östlich des Egelspfades durch ein- bis zweigeschossige, vorwiegend frei stehende Einfamilienhäuser geprägt. Westlich der Autobahn befinden sich sechsgeschossige Mehrfamilienhäuser. Die benachbarte Bebauung stammt überwiegend aus den 1960er und 1970er Jahren.

Die Nahversorgungsangebote in der Umgebung konzentrieren sich im benachbarten Stadtteil Weiden/Lövenich an der Aachener Straße. Einzelne Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote finden sich auch in der näheren Umgebung an der Aachener Straße und am Vogelsanger Weg in circa 400 m Fußweg vom Plangebiet.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet ist nahezu eben und wird überwiegend ackerbaulich genutzt.

Am westlichen Rand befindet sich ein Zugangsbauwerk zu dem angrenzenden Autobahnabschnitt.

In circa 18 m bis 25 m Abstand von der westlichen Plangebietsgrenze verlaufen in parallelen Trassen zwei unterirdische Fernleitungen. Es handelt sich hierbei um eine Ölleitung (DN 700) und eine Gashochdruckleitung (DN 125). Der Schutzstreifen dieser beiden Leitungen hat eine Breite von 11,4 m. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist grundsätzlich keine Überbauung, Geländemodellierung und Gehölzpflanzung möglich. Eine anderweitige Freiflächengestaltung (Rasen, Stauden o. Ä.) sowie der Wegebau sind bei Beachtung der Sicherheitsanforderungen möglich.

2. Plangeltungsbereich

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Liegenschaftsgrenze der Autobahn A 1 im Westen, ein vorhandenes Waldstück, das sich südlich der Bahnstrecke Köln - Aachen erstreckt im Norden, den Egelspfad im Osten und die Ludwig-Jahn-Straße im Süden umgrenzt.

Die Flächengröße beträgt circa 3,6 ha.

3. Flächennutzungsplan (FNP)

Die im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen sind im FNP zum größten Teil als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der westliche Randbereich ist in einer Breite von circa 40 m neben der Autobahn als Grünfläche dargestellt. Der FNP stellt auch einen Standort für eine Kindertageseinrichtung innerhalb des Plangebietes dar.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem FNP entwickelt.

4. Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan 59459/02 aus dem Jahre 1976, der maßgeblich Fläche für die Landwirtschaft festsetzt.

5. Mehrfachbeauftragung

Der Vorhabenträger NCC Deutschland GmbH hat zunächst ein qualifizierendes Verfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Im April 2014 wurden insgesamt sieben Architektur- und Stadtplanungsbüros mit der Erarbeitung von städtebaulichen Konzepten und beispielhaften Lösungen für den Wohnungsbau beauftragt. Am 07.07.2014 fand unter dem Vorsitz von Prof. Kunibert Wachten die Sitzung der Auswahlkommission statt. Nach den Vorträgen der teilnehmenden Büros kam die Kommission in zwei Wertungsrundgängen zu der Entscheidung, drei der sieben eingereichten Arbeiten in einer zweiten Bearbeitungsstufe überarbeiten zu lassen. Am 29.08.2014 fand die zweite Sitzung der Auswahlkommission statt. Die Kommission kam nach eingehender Diskussion der drei Arbeiten aus der zweiten Bearbeitungsstufe einstimmig zu dem Ergebnis, dass die Arbeit des Büros Lorenzen Architekten die Grundlage für den Bebauungsplan bilden solle. Die Überarbeitungsempfehlungen wurden im Anschluss nach Vorgaben des Stadtplanungsamtes angepasst.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf gruppiert die Bebauung um einen an zentraler Stelle gelegenen kleinen Park, der den Mittelpunkt des Quartiers bildet.

Das Straßennetz bildet einen Ring mit einer ergänzenden, mittig gelegenen Nord-Süd-Spange und erschließt insgesamt neun Bauquartiere. Den Auftakt zum Gebiet bildet ein aufgeweiteter Seitenraum an der Ludwig-Jahn-Straße, der in die Hauptzufahrtsallee überleitet.

Der westliche und der nördliche Rand sind dabei den Mehrfamilienhäusern vorbehalten. Die Bebauung soll vier Geschosse aufweisen.

Den östlichen Rand des Gebietes zum Egelspfad bilden zwei- bis dreigeschossige Hausgruppen. Hier sind Atriumhäuser mit einem nach Westen, zum ruhigen Innenbereich des Gebietes orientierten Gartenhof vorgesehen. Das zweite Obergeschoss ist bei dreigeschossiger Bauform stets zurückgestaffelt und nach seiner Flächenausdehnung kein Vollgeschoss. Das Baukonzept sieht jedoch kein allseitiges Zurückstaffeln dieser Geschossebene vor, so dass sie planungsrechtlich als Vollgeschoss behandelt wird. Der Bebauungsplan wird hier Festsetzungen treffen, die dieser Bauform entsprechen.

Den Kern des Gebietes bis zum südlichen Rand bilden Doppelhausgrundstücke. Hier ist die oben dargelegte Zwei- bis Dreigeschossigkeit Ziel der Planung.

Das südlichste der Mehrfamilienhäuser nimmt im Erdgeschoss und teilweise 1. Obergeschoss die dreigruppige Kindertagesstätte auf. Diese wird für den Fahrverkehr (Bringen/Holen) direkt an die Ludwig-Jahn-Straße erschlossen. Die Kindertagesstätte erhält eine eigene, eingefriedete Gartenfläche. Zusätzlich besteht der Zugang zu den Spielanlagen in der nördlich davon gelegenen Grünfläche.

Alle Häuser sind mit Flachdächern vorgesehen. Um einen gestalterischen Zusammenhang der Bebauung zu gewährleisten, ist ein Gestaltungshandbuch vorgesehen, dessen Inhalte teilweise auch Gegenstand gestalterischer Festsetzungen sein sollen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt werden. Damit können neben der Wohnbebauung auch die Kindertagesstätte und kleine gewerbliche beziehungsweise Handelseinrichtungen wie zum Beispiel ein Café oder ein Kiosk im Gebiet zugelassen werden.

Die Bebauung überschreitet über das gesamte Plangebiet die zulässigen Obergrenzen der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) für die Grundflächenzahl (0,4) und die Geschossflächenzahl (1,2) nicht. Im Mittel werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von circa 1,0 erreicht.

Für einzelne Quartiere sind aufgrund der vorgesehenen Bauform spezifische Lösungen erforderlich: Die Atriumhäuser belegen eine Grundfläche von circa 0,5 statt 0,4, weil hier Teile der Nutzung, die sonst in Nebengebäuden untergebracht werden (Garage, Abstellmöglichkeit), in das Hauptgebäude integriert sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die vorgesehenen Bauformen berücksichtigen beziehungsweise ermöglichen. Hierbei ist das Ziel, die Höchstwerte der BauNVO auf das gesamte Plangebiet bezogen einzuhalten.

Insgesamt sind circa 120 Wohnungen in sieben Mehrfamilienhäusern und 53 Einfamilienhäuser vorgesehen.

6.3 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept für den motorisierten Individualverkehr sieht eine Hauptzufahrt von der Ludwig-Jahn-Straße vor, die gegenüber der Amselstraße angebunden wird.

Zusätzliche Verbindungswege sind als Fuß- und Radwege zur Ludwig-Jahn-Straße und zum Egelspfad, hier verbunden mit einer Querungshilfe, vorgesehen.

Das Straßennetz wird durch einen Ring in Verbindung mit einer mittig gelegenen Nord-Süd-Spange gebildet. Der westliche Teil des Rings wird den größten Teil des Verkehrsaufkommens aufnehmen, da hier circa 80 der 120 Stellplätze für den Geschosswohnungsbau in Tiefgaragen an

die Straße angebunden sind. Dieser Teil wird daher im Trennprofil mit einseitigem Gehweg, Längsparkstreifen und Fahrbahn vorgesehen. Die übrigen Straßen sollen verkehrsberuhigt im Mischprofil ausgebaut werden.

Das Plangebiet erzeugt bei angenommenen 173 Wohneinheiten ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von circa 835 Fahrzeugen¹. Dieses Aufkommen kann an der Einmündung zur Ludwig-Jahn-Straße verträglich abgewickelt werden. Auch der Knotenpunkt Brauweilerweg/Egelspfad ist hinreichend leistungsfähig. Durch die bereits vorgesehene Umgestaltung in einen Minikreisverkehr wird die vorhandene Leistungsfähigkeit des Knotens noch erhöht und erreicht auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet die bestmögliche Qualitätsstufe A.

Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser werden in Tiefgaragen auf den Grundstücken untergebracht. Dabei ist ein Stellplatz je Wohnung vorgesehen. Die Stellplätze und Garagen der Einfamilienhäuser sind auf den Grundstücken sowie teilweise auch in Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Letzteres gilt, soweit die Grundstücke mit verkehrsfreien, 3 m breiten Wohnwegen erschlossen sind. Es sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen. Ergänzend sind Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum in einer Größenordnung von circa 15 % der notwendigen Stellplätze vorgesehen. Es sollen Stellplätze für Carsharing eingerichtet werden.

Besondere Radverkehrsanlagen sind für die Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich.

Im Zuge der Erschließung erhält die Ludwig-Jahn-Straße auf der Nordseite durchgehend einen ausreichend breiten Gehweg.

Die nächstgelegene Haltestelle im Stadtbahnliniennetz der Stadt Köln ist die Haltestelle "Mohnweg", Aachener Straße. Sie liegt in circa 600 m Fußwegentfernung vom Plangebiet entfernt. An der Haltestelle verkehrt die Linie 1 in hoher Takthäufigkeit.

6.4 Freiraumkonzept

Das bestimmende freiraumplanerische Element für den Entwurf ist die zentrale Grünfläche. Dieser Bereich soll eine Gestaltung erhalten, die ihn für die ruhige Erholung, als Spielbereich für Kleinkinder und als Treffpunkt im Quartier qualifiziert.

Der randliche Grünbereich im Westen soll als gemeinschaftliche Freifläche für die Mehrfamilienhäuser und für die Kindertagesstätte dienen. Hier ist eine abwechslungs- und strukturreiche Gestaltung mit unterschiedlichen Aufenthaltsbereichen vorgesehen.

Die Straßenräume werden durch Baumpflanzungen gestalterisch akzentuiert.

6.5 Schallschutz

Aufgrund der insgesamt hohen Lärmeinträge in das Plangebiet kommt dem städtebaulichen Schallschutz eine hohe Bedeutung zu.

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf eine Schallimmissionsauswertung der Accon Consult GmbH vom März 2014.

Die A 1 ist im Bereich des Plangebietes durch einen Schallschutztunnel abgedeckt.

¹ Berechnungsgrundlagen nach: BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung; Verkehrsuntersuchung für ein Bauvorhaben in Köln-Junkersdorf, Aachen, März 2014

Die damit entstandene Geräuschsituation wurde am Rand des Plangebietes in den Vormittagsstunden bei hohem Verkehrsaufkommen auf der A 1 messtechnisch erfasst. Hierbei wurden Immissionspegel für den Straßenverkehrslärm bei circa 57 dB(A) ermittelt.

Die Emissionspegel der angrenzenden Straßen berechnen sich aus den jeweiligen Verkehrsaufkommen. Hierbei konnten Verkehrszahlen aus dem Jahr 2005 zugrunde gelegt werden. Zur Berücksichtigung des seit 2005 erhöhten Verkehrsaufkommens wurden diese Werte um 10 % erhöht für die Immissionsbewertung angesetzt.

Im Plangebiet ergeben sich bei freier Schallausbreitung in 2 m Höhe am Rand zum Egelspfad und der Ludwig-Jahn-Straße Immissionspegel bis zu 70 dB(A) tagsüber und bis zu 60 dB(A) nachts.

Der Schienenverkehrslärm wurde aufgrund vorliegender Zahlen der Deutsche Bahn AG zur Streckenbelegung (2010) bewertet. Die ungünstigsten Immissionspegel betragen hier am nördlichen Rand des Plangebietes in 8 m Höhe 70 dB(A) tagsüber und 69 dB(A) nachts.

Der städtebauliche Entwurf sieht im Norden eine nahezu geschlossene, viergeschossige Bebauung vor. Diese schirmt das weiter südlich gelegene Plangebiet vom Schienenverkehrslärm weitgehend ab. Die Bebauung muss mit der Gliederung der Grundrisse und passiven Schallschutzvorkehrungen (Lüftung/Dämmung) auf die Situation reagieren.

Auf der Ostseite wird das Plangebiet ebenfalls durch eine nahezu geschlossene Baustruktur vom Egelspfad abgeschirmt. Auch hier sind für die Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Gärten der Bebauung an der Ludwig-Jahn-Straße und die Freifläche der Kindertagesstätte müssen mit Lärmschutzeinrichtungen vor dem Verkehrslärm geschützt werden. Die erforderliche Höhe und Längenausdehnung werden gutachterlich noch genau bestimmt. Hier wird eine gestalterisch ansprechende Lösung mit hochwertigen Materialien und einer wirksamen Begrünung erforderlich.

7. Umweltprüfung

Für den Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt. Dabei werden insbesondere der Ausgleich der Eingriffe in die heute vorhandene Vegetation, der Artenschutz, sowie der Schallimmissionsschutz geprüft. Nach derzeitigem Stand sind keine Beeinträchtigungen, die der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen würden, zu erwarten.

Folgende schutzgutbezogene Einzelgutachten und Untersuchungen werden nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand erforderlich:

Der Ausgleich der Eingriffe wird in einer landschaftspflegerischen Fachplanung entwickelt und rechnerisch ermittelt. Diese Fachplanung baut auf dem Freiraumkonzept des Masterplans auf und setzt dieses in geeignete grünordnerische Festsetzungen um, die in den Bebauungsplan eingehen.

Es wird eine Artenschutzprüfung der vorgesehenen Eingriffe in den Boden- und Vegetationsbestand erforderlich.

Ein Schallimmissionsgutachten wird die oben bereits genannte Situation nochmals detailliert untersuchen. Die maßgebliche Schallquelle ist der Verkehrslärm.

II. Planung entsprechend Beschlussalternative "Schulstandort"

1. 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für Köln NordWest

Mit der integrierten Raumanalyse als Grundlage für die 4. Flächennutzungsplan-Fortschreibung für den Kölner Westen wurde in den Jahren 2010/2012 eine umfangreiche sozial-, naturräumliche und verkehrliche Grundlagenermittlung durchgeführt, bei der die Fachdienststellen die jeweiligen Belange eingebracht haben. Die vorgetragenen Anforderungen wurden aufgenommen und in den Plangrundlagen verortet. Die erarbeiteten Grundlagen wurden mehrfach zur Stellungnahme an die Dienststellen gegeben, korrigiert und angepasst. Dazu gehörten auch die Flächen für Gemeinbedarf, wie die Schulstandorte. Dieser iterative Planungsprozess ist bei der Erstellung in der vorbereitenden Bauleitplanung ein bewährtes Instrument.

Zu diesem Zeitpunkt (2010/2012) war das Grundstück Ludwig-Jahn-Straße nicht als Standort für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule in Betracht gezogen worden, sei es wegen der verinselten Lage an der Bundesautobahn A 1, sei es wegen der schwierigen Grundstückseigentumsverhältnisse. Infolge wurde in der Flächennutzungsplan-Fortschreibung auch keine Signatur für Gemeinbedarf Schule aufgenommen und so vom Rat festgestellt. Es wurde auch nicht in dem gesamten Flächennutzungsplan-Verfahren im Rahmen der Behördenbeteiligung ein fehlender Gemeinbedarfsstandort an dieser Stelle beanstandet; der Flächennutzungsplan ist mit der Feststellung durch den Rat behörden- und planungsverbindlich.

2. Schulbedarf

Zwischenzeitlich ist der Bedarf von Schulstandorten im Kölner Westen, insbesondere im Stadtbezirk Lindenthal, erkannt worden. Dies gilt insbesondere für weiterführende Schulen.

Für die fragliche Fläche Ludwig-Jahn-Straße, zumindest für einen Teilbereich aus dieser Gesamtfläche, gibt es derzeit Überlegungen, einen Standort für eine weiterführende Schule vorzusehen. Neben den von der Schulverwaltung favorisierten künftigen Schulstandorten

- Herbsthaler Straße/Aachener Straße,
- Potsdamer Straße (Grünzug West) und
- Kölner Straße (Gewerbegebiet Lövenich)

ist auch die Fläche Ludwig-Jahn-Straße ein denkbarer Standort. Insgesamt werden zwei bis drei Schulstandorte in der Größenordnung von etwa 25 000 m² gesucht. Gründe für diesen hohen Bedarf liegen unter anderem in der hohen Geburtenrate im Stadtbezirk Lindenthal, im großen Einwohnerzuwachs des Stadtbezirkes und auch in den neuesten gesetzlichen Regelungen zur Schulversorgung.

3. Planungsfortschritt

Auf der Grundlage des planungsverbindlichen Flächennutzungsplanes hat der Maßnahmenträger bei der Entwicklung der Fläche zu Wohnbaufläche auch keine Annahme treffen müssen, dass ein Anteil von Flächen nicht mehr für eine Wohnbebauung zur Verfügung steht. Da der Entwickler die schwierigen Erbbaurechtsverhältnisse offensichtlich auflösen konnte, hat er auch im Vertrauen auf die Umsetzung ein Qualifizierungsverfahren für den Wohnungsbau angestoßen. Selbst wenn für diese Nutzung noch Planrecht für Wohnbebauung geschaffen werden muss, besteht aufgrund der oben erwähnten Ausführungen Vertrauensschutz, der bei Eingriff in das Eigentum zu Entschädigungsansprüchen führen kann. Die Stadt hätte im Vorfeld durch freihändigen Erwerb der Flächen die schulische Nutzung an diesem Standort sichern können; Gespräche über den freihändigen Erwerb der Fläche zwischen Grundstückseigentümer und Verwaltung haben jedoch nicht stattgefunden.

Der Vorhabenträger sieht keine Möglichkeit, Flächen für einen Schulstandort zu veräußern, da dann für den Wohnungsbau die wirtschaftlich tragfähige Anzahl der Wohneinheiten verfehlt wird, zumal er Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bereitstellt.

III. Empfehlung der Verwaltung

Aus Gründen des Vertrauensschutzes und der möglichen Entschädigungsansprüche wird ein Schulstandort für nicht umsetzbar gehalten und die Weiterentwicklung der oben genannten favorisierten anderen Flächen im Kölner Westen für Schulstandorte empfohlen.

Für die Fläche Ludwig-Jahn-Straße empfiehlt die Verwaltung die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (Vorhaben- und Erschließungsplan) mit den Zielen Wohnungsbau, Kindertagesstättenbau und Grünfläche, wie unter I. beschrieben.