

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Änderung des Bebauungsplanes 67409/04

Arbeitstitel: Gaedestraße in Köln-Marienburg,

2. Änderung -Schulstandort

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplan-Änderung

Für den Bereich südlich der Gaedestraße - östlicher Teil des MI 2 - in Köln-Marienburg existiert der rechtskräftige Bebauungsplan 67409/04 vom 10.11.2010. Dieser setzt für den Änderungsbereich ein Mischgebiet (MI) mit einer IV- bis VI-geschossigen Bebauung entlang der Gaedestraße und einer III- bis IV-geschossigen bzw. I-geschossigen Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich fest. Des Weiteren ist einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Die Mischgebietsfestsetzung südlich der Gaedestraße begründet sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem nördlich angrenzenden Gewerbestandort der Firma Oerlikon.

Der Erhalt des Firmenstandortes war erklärtes Ziel der damaligen Planung. Aufgrund dieser Vorgabe ist die Festsetzung eines gegliederten Mischgebietes erfolgt, um die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft herzustellen.

In dem unmittelbar an die Gaedestraße angrenzenden MI 2 ist überwiegend nur eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zulässig. Hierdurch wird in besonderem Maße auf den nördlich angrenzenden Gewerbestandort der Firma Oerlikon Rücksicht genommen und ein verträglicher Übergang zu dem südlich angrenzenden, überwiegend dem Wohnen dienenden MI 3 sichergestellt. Im Interesse einer eingeschränkten Durchmischung von Gewerbe und Wohnen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter von Gewerbebetrieben (Betriebswohnungen) zulässig.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, im östlichen Bereich des MI 2 eine dreizügige Grundschule und eine Turnhalle zu realisieren.

Die integrierte Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung Köln 2011 führt hierzu Folgendes aus:

"Unter Fortschreibung des aktuellen Schulwahlverhaltens und vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der vorgesehenen Wohnbautätigkeit im Stadtteil Marienburg sowie in den unmittelbar angrenzenden Stadtteilen Bayenthal, Raderthal und Raderberg werden mittel- bis langfristig mindestens 250 Schülerinnen und Schüler pro Jahrgang erwartet. Bei einer Kapazität zwischen rd. 160 und 185 Plätzen an den in den Stadtteilen Bayenthal und Raderthal vorhandenen drei Grundschulen ist es erforderlich, eine neue 3-zügige Grundschule zu errichten, um den erwarteten Bedarf zu decken."

In dem Bebauungsplanbereich Gaedestraße konnte im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer ein entsprechendes Grundstück gefunden werden.

Zur Realisierung der Grundschule soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

2. Verfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.03.2013 beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 67409/04 in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB einzuleiten und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nach Modell 1 beschlossen.

Bei dem Änderungsverfahren handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB.

Die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich beträgt weniger als 20.000 m² und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVP NW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten.

Da die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen, wird die Änderung des Bebauungsplanes 67490/04 im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dabei können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 12.09. bis 19.09.2013 einschließlich im Bürgeramt, Bezirksrathaus Rodenkirchen durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen. Die Stellungnahme hat im Wesentlichen die verkehrliche Erschließung der Grundschule zum Inhalt.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Stadtteile Marienburg und Raderthal im Süden von Köln. Durch die trennende Wirkung der Bonner Straße weist das Plangebiet stärkere Bezüge zu Raderthal auf. Die unterschiedlichen Nutzungen im Umfeld verleihen dem Plangebiet einen Schnittstellencharakter.

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt südlich der Gaedestraße –östlicher Teil des Mischgebietes (MI) 2- in Köln-Marienburg.

3.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gaedestraße und die Bonner Straße. Über diese Straßen ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt heute über eine Buslinie 132 auf der Bonner Straße mit den Haltestellen „Gaedestraße“ und „Leyboldstraße“. Durch die kurzen Taktzeiten des Busses in den Hauptverkehrszeiten von 10 bis 15 Minuten ergibt sich eine gute Erschließungsqualität. Im Zusammenhang mit der Nord-Süd Stadtbahn wird für das Plangebiet eine wesentliche Verbesserung des ÖPNV-Angebots erreicht. Die nächstgelegene Haltestelle ist dann die Stadtbahnhaltestelle Ahrweilerstraße, die fußläufig vom Plangebiet in etwa sechs Minuten zu erreichen ist. Der Bau der 3. Baustufe soll im Realisierungsjahr der Grundschule 2019 mit einer Haltestelle zwischen den Knotenpunkten Gaedestraße und Sinziger Straße abgeschlossen sein, so dass die bestehende Buserschließung des Gebietes durch die qualitativ höherwertige Stadtbahnerschließung ersetzt werden kann.

Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Leitungen (Gas, Wasser, Strom) in den umgebenden Straßen gesichert.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kläranlage Köln-Stammheim. Das Abwassersystem entwässert im Mischverfahren. Anlagen zur Gebietsentwässerung sind in der Gaedestraße und der Sinziger Straße in ausreichender Größe vorhanden. Diese sind an den Sammelkanal der Bonner Straße angeschlossen.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Hochkirchen.

Bodendenkmal

Die Bonner Straße ist als Bodendenkmal Nr. 434 in die Liste der Bodendenkmäler der Stadt Köln eingetragen. In einem 50 bis 100 m breiten Korridor entlang der Bonner Straße können römische Gräber und Grabgruppen auftreten, die im Zuge einer Neubebauung archäologisch zu untersuchen sind. Der Sachverhalt wird im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

Bodensituation

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil als Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 202118 kartiert. Im Rahmen der Aufstellung des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist eine nutzungsorientierte Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden mit dem Ergebnis, dass derzeit keine Schutzgutgefährdung vorliegt. Für die festgesetzte WA-/MI-Nutzung waren keine weiteren Untersuchungen notwendig. Die Durchführung weiterer Maßnahmen kann den nachfolgenden Verfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) überlassen werden. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Kennzeichnung.

4. Planungsvorgaben

4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP stellt für den Änderungsbereich Mischgebiet (MI) dar. Der FNP soll gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden und zukünftig eine Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Signet Schule enthalten.

4.2 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich existiert der rechtskräftige Bebauungsplan 67409/04 vom 10.11.2010, der ein Mischgebiet (MI) mit einer IV- bis VI-geschossigen Bebauung entlang der Gaedestraße und einer III- bis IV-geschossigen bzw. I-geschossigen Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich festsetzt. Des Weiteren ist einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln stellt den Änderungsbereich als Innenbereich dar und trifft keine Aussagen.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des dringenden Bedarfs an neuen Schulstandorten im Bezirk Rodenkirchen soll auf der Fläche eine dreizügige Grundschule und eine Turnhalle neu errichtet werden.

Als dreizügige Grundschule wird sie ca. 336 Schüler und etwa 22 Beschäftigte beherbergen.

Zur Realisierung der Einrichtung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule/Turnhalle- festgesetzt.

Grundsätzlich wäre die Grundschule auch in einem Mischgebiet zulässig. Da jedoch der östliche Bereich des MI 2 ausschließlich für die Schule genutzt wird, soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule/Turnhalle" festgesetzt werden. Auch mit der Festsetzung "Fläche für den Gemeinbedarf" bleibt - bezogen auf das gesamte im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI 1 bis MI 6) - die für die Wahrung der Gebietsart erforderliche Nutzungsmischung sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht gewährleistet.

Ein Konflikt der Schulnutzung zu dem nördlich angrenzenden Gewerbestandort der Firma Oerlikon wird nicht gesehen. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von ≤ 60 dB(A) tags für Mischgebiete werden eingehalten.

Der Erhalt des Firmenstandortes ist weiterhin erklärtes Ziel der Planung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und drei Vollgeschosse festgesetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

5.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bonner Straße und die Gaedestraße. Über diese Straßen ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Verkehrsgutachten

Um die verkehrliche Erschließung der Grundschule nachzuweisen wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden Annahmen zu städtebaulichen Entwicklungen im Untersuchungsgebiet sowie zu den Wirkungen der 3. Baustufe der Nord-Süd-Stadtbahn getroffen.

In einer Umfeldanalyse wurden das potenzielle Einzugsgebiet des künftigen Schulstandortes sowie die Erreichbarkeiten für verschiedene Verkehrsarten analysiert. Die Wegeführung im

Bereich der Bonner Straße wird künftig maßgeblich durch den Umbau im Zuge der 3. Bau-
stufe der Nord-Süd Stadtbahn beeinflusst. Bezüglich der Querungsmöglichkeiten für Fuß-
gänger und Radfahrer ergeben sich Verbesserungen gegenüber dem Bestand. Für Wegebe-
ziehungen zur künftigen Stadtbahnhaltestelle an der Bonner Straße sowie zu den weiter öst-
lich liegenden Wohngebieten lässt sich ferner ein zusammenhängendes Fußwegenetz schaf-
fen, wenn man das interne Wegenetz des Quartiers Reiterstaffel einbezieht. Zur Verbesse-
rung der Wegebeziehungen in Richtung der Wohngebiete westlich des Schulstandortes wird
empfohlen, die Schaffung einer direkten Ost-West-Verbindung über die angrenzende Park-
anlage zu prüfen.

Für die verkehrstechnische Beurteilung des Bauvorhabens wurde zunächst das zusätzliche
Verkehrsaufkommen prognostiziert. Demnach sind im Zusammenhang mit dem Schulbetrieb
ca. 240 Kfz-Fahrten je Werktag und im Zusammenhang mit dem Vereinssport ca. 40 Kfz-
Fahrten je Werktag zu erwarten jeweils als Summe aus Quell- und Zielverkehr.

Mit einem Verkehrsmodell wurden Umlegungsrechnungen für den Kfz-Verkehr im Unter-
suchungsgebiet im Bestandsfall, im Prognose-Nullfall sowie im Prognose-Planfall durchge-
führt.

- Bestandsfall: Berücksichtigung der bereits realisierten Bauabschnitte im Projekt „Rei-
terstaffel“
- Prognose-Nullfall: Berücksichtigung städtebaulicher Aufsiedlungen u. a. Berücksichti-
gung des Projektes „Reiterstaffel“ im Vollausbau wie im rechtskräftigen B-Plan vor-
gesehen
- Prognose-Planfall: Verkehrserzeugung der geplanten Grundschule angenommen als
Ersatz der bisher geplanten Gewerbenutzung auf dem betroffenen Grundstück

Streckenabschnitt	Bestandsfall	Nullfall	Planfall
	[Kfz/24h]	[Kfz/24h]	[Kfz/24h]
Gaedestraße zwischen Bonner Straße und Oerlikon Zufahrt	2.400	3.900	3.800
Sinziger Straße zwischen Bonner Straße und Zufahrt TG 6+3	2.600	3.900	3.900
Bonner Straße zwischen Marien- burger Straße und Brohler Straße	26.100	25.900	25.900
Bonner Straße zwischen Anderna- cher Straße und Ahrweilerstraße	25.200	25.400	25.400
Bonner Straße zwischen Leybold- straße und Lindenallee	27.400	27.400	27.500

Querschnittsbelastungen werktäglicher Tagesverkehr [Kfz/24h]

Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Knoten Bonner Straße/Gaedestraße ergeben,
dass der Knoten im Prognose-Planfall, d. h. mit der Aufsiedlung der Grundschule, in allen
Szenarien leistungsfähig betrieben werden kann. Die Verkehrsqualitäten verändern sich am
genannten Knoten nur unwesentlich gegenüber dem Bestandsfall oder dem Prognose-
Nullfall.

Damit steht dem Bauvorhaben nach Prüfung der verkehrlichen Belange nichts entgegen, da
die Auswirkungen, die vom Plangebiet ausgehen, als gering zu werten sind.

Ergänzend wurde die Erschließungssituation in der Gaedestraße auf Basis einer Konfliktanalyse betrachtet. Hier gilt es, mehrere anliegende Nutzungen effizient und sicher zu erschließen. Dazu hat der Gutachter mehrere Vorschläge zur Optimierung zur baulichen Gestaltung und zur Verkehrsorganisation formuliert. Dazu zählt die Verbesserung der Sichtverhältnisse an den Einmündungspunkten an die Gaedestraße, eine Einrichtung von Kurzzeit-Stellplätzen in Schrägaufstellung vor der Grundschule, sowie die Einrichtung von Halteverboten in Abschnitten der Gaedestraße. Ferner wird empfohlen, die derzeit unterdimensionierten Gehwegbreiten auf der Südseite der Gaedestraße anzupassen.

6. Umweltbelange

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 67409/04 „Gaedestraße in Köln-Marienburg“ erfolgte eine formale Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts. Mit der Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen für die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, da die Änderung im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung zum Inhalt hat.

Die Umweltbelange konzentrieren sich auf die Lärmeinwirkungen/-auswirkungen, die bereits dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde gelegen haben.

Für das Änderungsverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Beurteilung der Straßenverkehrsgeräuschsituation

Die Beurteilungsgrundlage bilden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht für Mischgebiete. Orientierungswerte für Schulen und Bildungseinrichtungen werden in der DIN 18005 nicht genannt. Im Hinblick auf die allgemeine Zulässigkeit im Mischgebiet wird für die Bildungseinrichtungen ein Orientierungswert von 60 dB(A) am Tag zugrunde gelegt.

An der nördlichen Grenze des Planbereichs werden entlang der Gaedestraße Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) ermittelt. Der Orientierungswert wird hier um bis zu 3 dB(A) am Tag überschritten. Nach Süden hin reduziert sich der Pegel auf unter 55 dB(A) im südlichen Planbereich.

Beurteilung Gewerbe

Die Beurteilungsgrundlage bilden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für Mischgebiete.

Nördlich des Planbereichs befindet sich ein Metall verarbeitender Betrieb. Es liegen schalltechnische Untersuchungen und Gutachten zu seinem Emissionsverhalten vor.

Die vorliegenden Untersuchungen zeigen im Ergebnis einen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht. Diese Werte entsprechen am Tag dem Richtwert der TA-Lärm für Mischgebiete. In der Nacht wird der Richtwert für Mischgebiete geringfügig um 2 dB überschritten. Für die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf –Schule- sind die Nachtwerte nicht relevant, da die Schule zur Nachtzeit nicht betrieben wird.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitung des Richtwertes im Nachtzeitraum wird für eine eventuelle Hausmeisterwohnung festgesetzt, dass Ruheräume nach DIN 18005 (Schlaf- und Kinderzimmer) zur Gaedestraße nicht zulässig sind.

Lärmschutzmaßnahmen

Es sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen vorhanden. Die im Planbereich bestehende Lärmsituation wird wesentlich durch den Straßenverkehr der Gaedestraße und die angrenzende gewerbliche Nutzung bestimmt. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schall-

schutzwänden sind aus städtebaulicher Sicht sowie der Nähe zwischen Straße und den Immissionsorten nicht möglich.

Die Sicherstellung des erforderlichen Schallschutzes in den Gebäuden ist auch durch passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Es wird untersucht, welcher maßgebliche Außenlärmpegel im Plangebiet vorherrscht. Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich gemäß der DIN 4109 aus der energetischen Summe der Beurteilungspegel (tags) der verschiedenen Lärmquellen (Straßen-,

Schienen, Luft-, Wasserverkehr, Industrie/Gewerbe) vor den Fassaden unter

Berücksichtigung einer Korrektur gegenüber Freifeldausbreitung von + 3 dB. Für Gewerbe- und Industrieanlagen wird im Regelfall als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach TA-Lärm im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Tag-Immissionsrichtwert eingesetzt. In diesem Fall sind das 60 dB entsprechend Mischgebiet. Um ausreichenden Schallschutz in den Gebäuden sicherzustellen, können passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.09.2015 beschlossen, den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes 67409/04 gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB mit dieser Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

Köln, den

Vorsitzende