

Erläuterungen

zur Änderung des Bebauungsplanes 62460/02

Arbeitstitel: Vitalisstraße/Girlitzweg, 1. Änderung Gesamtschule Wasseramselweg in Köln-Vogelsang

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Köln hat am 12.05.2015 die Planungsaufnahme zur Errichtung einer Gesamtschule am Standort Wasseramselweg/Girlitzweg in Köln-Vogelsang beschlossen.

Der Schulentwicklungsplan sieht im Stadtbezirk Lindenthal einen dringenden Bedarf an zusätzlichen Plätzen in weiterführenden Schulen. Steigende Kinderzahlen und die Ausweisung zusätzlicher Wohngebiete verstärken den Trend. Der geplante Standort befindet sich östlich und nördlich des Wasseramselweges und Teichrohrsängerweges und liegt an der Stadtbezirksgrenze im Stadtbezirk Ehrenfeld. Er ist daher gut geeignet, um Schülerinnen und Schüler aus dem Stadtbezirk Lindenthal, insbesondere aus den westlichen Stadtbereichen, einen Schulstandort zu bieten. Zusätzlich kann der Standort auch zur Bedarfsdeckung für den Stadtbezirk Ehrenfeld beitragen.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan 62460/02 –Arbeitstitel: Vitalisstraße/Girlitzweg in Köln-Vogelsang– für die Fläche größtenteils ein Sondergebiet "SO 2 für Sport-, Kultur- und sonstige Veranstaltungen" festsetzt, ist für das Plangebiet eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Gesamtschule zu schaffen. Festgesetzt werden soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule.

Weiterhin soll im südwestlichen Planbereich ein Teil des bestehenden Sondergebietes "SO 1 Zweckbestimmung Sport, Gesundheit, Bildung" in ein Sondergebiet "SO 3 Zweckbestimmung Ateliernutzung mit zugeordnetem Wohnen" umgewandelt werden. Dort sollen in einem Pilotprojekt Arbeitsräume für Absolventen, Master-Studenten, Unternehmensgründer beziehungsweise Start-ups in unmittelbarer Verbindung mit zugeordnetem Wohnen geschaffen werden. Die geplante Nutzung ist als eine Weiterführung der angrenzenden Nutzungsstrukturen mit dem westlich gelegenen gemischt genutzten Büro- und Wohngebäude "Zwitschermaschine" anzusehen. Die Nutzung ist nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht möglich, aber städtebaulich wünschenswert. Daher soll das Grundstück in die Bebauungsplan-Änderung mit einbezogen werden.

Das nicht von der Änderung in Gemeinbedarfsfläche betroffene Sondergebiet "SO 2 für Sport-, Kultur- und sonstige Veranstaltungen" bleibt von der Nutzungsart her unverändert, wird aber mit in die Änderung einbezogen aufgrund erforderlicher Anpassungen bei den Festsetzungen der Lärmkontingente und der zugeordneten Bezugspunkte.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung hat eine Größe von rund 5,9 ha. Es befindet sich im Stadtteil Vogelsang und wird begrenzt im Süden vom Teichrohrsängerweg/Am Wassermann, im Westen vom Wasseramselweg sowie einer zum Gewerbegebiet TRIOTOP gehörenden, noch nicht genutzten Fläche und dem Landschaftspark. Nördlich des Plangebietes schließt sich ein Grünzug

mit bewaldeter Aufschüttung und dem Wassermannsee an, dahinter liegt der Wohnsiedlungsbereich von Vogelsang. Südöstlich grenzt ein bestehendes Kindermöbelgeschäft an das Areal.

2.2 Bestand

Das Gelände und die Umgebung werden seit den 1920er Jahren gewerblich-industriell genutzt. Nach einer Nassabgrabung zur Kiesgewinnung und anschließender Wiederverfüllung sind Teilflächen brach gefallen. Im Plangebiet stehen eine ehemalige Tennishalle, in der sich derzeit unter anderem ein Sportstudio befindet, sowie die historische Wassermannhalle, die derzeit zu einer Veranstaltungshalle umgebaut wird. Die restlichen Flächen sind noch keiner neuen Nutzung zugeführt und liegen brach.

Nördlich grenzen wertvolle Landschaftsbestandteile an, die durch natürliche Sukzession auf dem Wiederauffüllungsgelände entstanden sind; östlich liegt eine intensiv begrünte Aufschüttung.

Westlich des Wasseramselweges befindet sich eine private Schule ("Aktive Schule Köln") und eine Kindertagesstätte.

Südlich und östlich des Änderungsgebietes bestehen Gewerbeflächen, die vielfältig genutzt werden. Weiter westlich schließt sich das neue Gewerbegebiet TRIOTOP mit dem Wassermannpark an.

2.3 Erschließung

Anbindung an das Straßennetz

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Girlitzweg und die Vitalisstraße, die mit der Widdersdorfer Straße und dem nahen Militärring verknüpft sind. Eine südliche Anbindung besteht vom Girlitzweg an die Widdersdorfer Straße über eine Straßenunterführung mit allerdings geringer Breite.

Die im Bebauungsplan 62460/02 "Vitalisstraße/Girlitzweg" festgesetzte öffentliche Straße Teichrohrsängerweg (zwischen Vitalisstraße und Wasseramselweg) existiert nur in Teilen und ist nicht durchgängig befahrbar. Die Flächen für den Ausbau der Straße befinden sich komplett in Privatigentum.

ÖPNV-Anbindung

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht über den S-Bahn-Haltepunkt Müngersdorf-Technologiepark, der circa 800 m entfernt liegt. Dort befindet sich auch die nächstgelegene Bushaltestelle der Linie 140 (verkehrt zwischen Aachener Straße/Gürtel - Neusser Straße/Gürtel - Ebertplatz). Da die Anbindung an den ÖPNV für die Schulnutzung noch nicht optimal ist, sollte zum Schulstart eine Verlängerung/Verlagerung der Buslinienführung erfolgen.

Fußläufige Anbindung

Für den zukünftigen Schulstandort ist ebenfalls die Anbindung zu Fuß und mit dem Fahrrad wichtig. Aufgrund der Lage des Schulstandortes außerhalb einer Wohnbebauung wird ein Großteil der Schülerinnen und Schüler voraussichtlich mit dem ÖPNV anreisen und von den Haltestellen aus zu Fuß zur Schule laufen oder mit dem Fahrrad fahren. Der vorhandene Zustand der Fuß- und Radwege in das Gebiet ist für einen Schulweg noch nicht geeignet und muss daher verbessert werden.

Derzeit wird in einem Verkehrsgutachten ermittelt, wie eine verkehrliche Anbindung der Schule erfolgen kann und welche Verbesserungsmaßnahmen zu treffen sind. Untersuchungsgegenstand ist:

- ob die verkehrliche Erschließung des Schulstandortes allein über den Girlitzweg sichergestellt werden kann oder der Bau des Teichrohrsängerwegs erforderlich ist;

- ob eventuell ein verringerter Ausbau des Teichrohrsängerweges als Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer ausreichend ist;
- zukünftige Fuß- und Radwegeanbindungen zum Schulstandort;
- mögliche Anbindung an den Stadtteil Vogelsang;
- die Erfassung der MIV-Belastung im Plangebiet und seinem Umfeld;
- die Verkehrserzeugung durch den geplanten Schulstandort und die Überlagerung mit dem Bestandsverkehr.

Das Verkehrsgutachten befindet sich derzeit in Erarbeitung, Ergebnisse liegen noch nicht vor.

2.4 Planungsrecht

Für den Änderungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 62460/02 "Vitalisstraße/ Girlitzweg", der für den Änderungsbereich ein Sondergebiet "SO 1 Zweckbestimmung Sport, Gesundheit, Bildung" sowie ein Sondergebiet "SO 2 für Sport-, Kultur- und sonstige Veranstaltungen" festsetzt. Der geplante Schulstandort liegt zum größten Teil im Sondergebiet "SO 2".

2.5 Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld

In der vom Rat der Stadt Köln am 20.07.2004 beschlossenen Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld sind die mittelfristigen Planungsvorstellungen für den Bereich Girlitzweg enthalten.

Das Nutzungskonzept der Rahmenplanung sieht für das Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung eine Fläche für Sport- und Freizeitanlagen sowie eine kombinierte Dienstleistungsnutzung mit Gewerbe vor, im Westen ist ein Bereich als Parkierungsanlage dargestellt.

Die Ansiedlung einer Schule steht dem Nutzungskonzept der Rahmenplanung zwar ursprünglich entgegen, ist jedoch aufgrund des zwischenzeitlichen dringenden Bedarfs an Standorten für weiterführende Schulen und der dort schon vorhandenen privaten Schule und Kindertagesstätte aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht sinnvoll und städtebaulich vertretbar. Dies gilt ebenso für die Weiterführung der angrenzenden Arbeits- und Wohnnutzung.

2.6 Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP ist für das gesamte Änderungsgebiet ein Sondergebiet (SO) dargestellt. Daher ist eine FNP-Änderung notwendig für den Teilbereich der Schule. Hier soll eine Änderung der Darstellung in Gemeinbedarfsfläche erfolgen.

2.7 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Innenbereich dar und trifft keine Aussagen.

3. Planungskonzept

Durch die Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei neue unterschiedliche Nutzungen geschaffen werden, zum einen für eine weiterführende Schule sowie westlich des Wasseramselweges für eine Büronutzung mit zugeordnetem Wohnen.

Ein Teilbereich des Sondergebietes "SO 2 für Sport-, Kultur- und sonstige Veranstaltungen" bleibt bestehen; Änderungen erfolgen hier wegen der notwendigen Anpassung der Lärmkontingente.

3.1 Schule

Gemäß dem Planungsbeschlusses des Rates der Stadt Köln vom 12.05.2015 soll an dem Standort eine Gesamtschule für sechs Züge Sekundarstufe I und fünf Züge Sekundarstufe II mit Einfach-Turnhalle und Dreifach-Turnhalle errichtet werden.

Der Eigentümer des Geländes hat auf eigene Initiative eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen, um grundsätzlich aufzuzeigen, dass das geforderte Raumprogramm auf der Grundstücksfläche von 25 000 m² plus einer möglichen Erweiterungsfläche von 4 000 m² darstellbar ist. Diese Machbarkeitsstudie wurde zwischenzeitlich auf ihre Plausibilität überprüft.

Eine genauere Planung zur Schule mit den maßgebenden städtebaulichen Parametern, wie insbesondere Anordnung Baukörper, Geschossigkeit, Baumasse sowie Lage der Turnhallen und der Sportplätze, liegt noch nicht vor.

3.2 Ateliergebäude Arbeiten und Wohnen

Auf dem Grundstück Ecke Wasseramselweg/Am Wassermann ist die Errichtung eines Ateliergebäudes für Arbeiten und Wohnen geplant. Das Vorhaben ging aus einem vom Eigentümer initiierten Wettbewerb hervor, welches das Architekturbüro Max Dudler gewonnen hat. Es ist ein zweigeschossiger Gebäudeteil zum Wasseramselweg geplant sowie ein sechsgeschossiger "turmartiger" Baukörper Richtung angrenzendem Landschaftspark "Wassermannsee".

Der Standort vermittelt als "Scharnier-Grundstück" zwischen den Grünflächen des Landschaftsparks und dem Stadtraum des Gewerbegebietes TRIOTOP und fügt sich in die Umgebung aus weiteren gemischt genutzten Gebäuden ein. So ist der geplante Gebäudetypus eine Weiterführung der angrenzenden Nutzungsstrukturen mit dem westlich gelegenen gemischt genutzten Büro- und Wohngebäude "Zwitschermaschine" und der nördlich angrenzenden Bildungsachse mit den Schulgebäuden der "Aktiven Schule Köln" und der Kindertagesstätte.

Mit der geplanten Bebauung eines gemischt genutzten Büro- und Wohngebäudes wird der städtebauliche Grundgedanke für diesen Ort, als Bindeglied zwischen dem Gewerbegebiet und dem Landschaftspark, aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 61460/04 wieder aufgenommen.

In dem geplanten Gebäude sollen die Nutzungen Arbeiten und Wohnen unmittelbar verbunden werden. Jedem Büro/Atelier ist ein Wohnappartement zugeordnet. Es besteht nach wie vor eine erhebliche Nachfrage nach Gewerbeeinheiten mit zugehöriger Wohnnutzung.

In den Gebäuden sollen "Coworking-Flächen" und Kleinraumbüros für Start-up-Firmen, Absolventen und Studenten geschaffen werden. Analog zu den Nutzerbedürfnissen, die sich aus der Zielgruppe der kleinen Büroflächen ergeben, sind die vier Obergeschosse des Turms in Ein-Zimmer-Appartements und Wohngemeinschaften für kleinteiliges temporäres Wohnen konzipiert. Jedem Wohnappartement ist ein Büro/Atelier zugeordnet.

Beide Baukörper werden durch eine öffentlich zugängliche Eingangsplattform, die aufgrund der bestehenden Topographie um circa 1 m erhöht liegt, zusammengefügt.

4. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

4.1 Gemeinbedarfsfläche

Das Schulgrundstück soll im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt werden. Es ist vorgesehen, für die Schule im Bebauungsplan mit Baugrenzen ein großes Baufeld festzusetzen sowie durch die Angaben Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 und Höhenfestsetzungen zu ergänzen. Die GRZ- und GFZ-Angaben

wurden auf Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie angenommen. Die Konkretisierung der Zahlen erfolgt im weiteren Verfahren.

4.2 Sondergebiet "SO 2 für Sport-, Kultur- und sonstige Veranstaltungen"

Das verbliebene Sondergebiet "SO 2" bleibt in seiner Nutzungsart unverändert, wird jedoch in seiner Größe verkleinert. Es kann auch weiterhin eine Multifunktionshalle für Sport-, Kultur- und sonstige Veranstaltungen realisiert werden. Ebenso ist auch die Errichtung eines Parkhauses weiterhin möglich, um den Stellplatzbedarf für eine Multifunktionshalle zu decken, eventuell ergänzt um eine Tiefgarage. Das "SO 2" wird in die Bebauungsplan-Änderung miteinbezogen, da die Festsetzungen zur Lärmkontingentierung angepasst werden müssen.

4.3 Sondergebiet "SO 3 Zweckbestimmung Ateliernutzung mit zugeordnetem Wohnen"

Das Arbeits- und Wohngebäude Ecke Wasseramselweg/Am Wassermann soll als Sondergebiet "SO 3" festgesetzt werden, da es sich wesentlich von den anderen Baugebieten unterscheidet. Die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO sind erfüllt, da es sich keinem der in den §§ 2 ff bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Die Festsetzung eines Mischgebietes scheidet aus, da zum einen ein deutliches "Übergewicht", bezogen auf die Geschossfläche, bei den Arbeitsräumen (Büroräume, Ateliers, Besprechungsräume etc.) gegenüber den Wohnräumen herrscht (circa 75 % zu 25 %), was nicht mehr der Zweckbestimmung eines Mischgebietes entspricht. Zum anderen ist bei einem Mischgebiet keine konkrete Zuordnung eines Büroraums zu einer Wohnung möglich. "Allgemeines Wohnen", welches in einem Mischgebiet zulässig ist, ist an dieser Stelle nicht erwünscht. Die Nutzungen Wohnen und Gewerbe sind in dem vorliegenden Fall derart miteinander verquickt, dass hier von einer eigenartig gemischten Weise zwischen Wohnen und Gewerbe ausgegangen werden kann, die sich nicht durch ein Mischgebiet abbilden lässt.

Um eine rechtssichere Abgrenzung zum Mischgebiet zu verdeutlichen, soll eine Festsetzung zur Beschränkung des Wohnnutzungsanteiles bezogen auf die Gesamtgeschossfläche ausgewiesen werden.

Ein Gewerbegebiet kommt ebenfalls nicht in Betracht, da hier gemäß § 8 Absatz 3 BauNVO nur Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen möglich sind. Vorliegend besteht jedoch kein betriebliches Bedürfnis, dass die Gewerbetreibenden in der Nähe ihrer Büroräume wohnen. Es stellt lediglich eine Erleichterung beziehungsweise höheren Komfort bezüglich der Einteilung und Abwicklung ihrer beruflichen Tätigkeit dar.

Gemäß der vorliegenden Planung zu dem Grundstück sollen eine GRZ von 0,6 eine GFZ von 1,3 sowie sechs Vollgeschosse festgesetzt werden.

4.4 Weitere Festsetzungen

Die Privatstraße zur inneren Erschließung des "SO 1" und der Gemeinbedarfsfläche ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes 61460/04 "TRIOTOP" ausgebaut worden und wurde auch im rechtskräftigen Bebauungsplan 62460/02 als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dies soll auch bei der Bebauungsplan-Änderung übernommen werden. Das Geh- und Fahrrecht wird zugunsten der Allgemeinheit, das Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger eingeräumt.

Die weiteren Inhalte des Bebauungsplanes werden im Verfahren festgelegt.

5. Umweltbelange

Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 BauGB als Bestandteil der Bebauungsplan-Begründung aufgeführt.

Die Klärung des Untersuchungsumfangs (Scoping) hat im Rahmen der frühzeitigen Dienststellen- und Behördenbeteiligung bereits stattgefunden. Entsprechend besteht folgender gutachterlicher Untersuchungsbedarf, der nun im weiteren Verfahren abgearbeitet werden wird.

Die Umweltprüfung untersucht, welche Umweltauswirkungen durch die Änderung der bisherigen Nutzung mit deren Festsetzungen zu Dichte und Höhenentwicklung im Vergleich zur geplanten Schul- und gewerblichen Wohnnutzung und die dadurch verringerte Nutzung als Veranstaltungsfläche mit Parkhaus ausgelöst werden. Es ist davon auszugehen, dass die Schulnutzung mit ihren notwendigen Freiflächen eine geringere Dichte aufweisen wird als die bisher gemäß Bebauungsplan mögliche Nutzung, da auch die GRZ und GFZ im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert werden sollen. Damit werden voraussichtlich weniger Versiegelung und eine geringere Gebäudehöhe festgesetzt werden als in der bisherigen, nicht umgesetzten Planung eines Sondergebietes für Sport-, Kultur- und sonstige Veranstaltungen. Während die Eingriffsintensität geringfügig zurückgeht, wird eine sensiblere Nutzung mit einem höheren Schutzanspruch als bisher geplant.

Eine Erheblichkeit stellt sich für folgende Umweltbelange dar:

5.1 Pflanzen

Durch die geplante Schulnutzung wird in verschiedenartige Ruderalflächen, einen Robinienvorwald, eine Pappelreihe sowie Scherrasen- und teilversiegelte Flächen eingegriffen. Die Eingriffe sind zulässig gemäß dem vorhandenen Planungsrecht, allerdings noch nicht ausgeglichen. In einem noch zu erstellenden Grünordnungsplan werden Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen im Bereich des Schulgrundstückes und der gewerblichen Wohnnutzung beschrieben und Festsetzungsvorschläge zur Übernahme in den Bebauungsplan entwickelt.

5.2 Tiere

Eine vorhandene gutachterliche Stellungnahme zur Avifauna aus dem Jahr 2010 entspricht nicht den heutigen Anforderungen an eine Artenschutzprüfung (ASP). Zudem ist mit dem Fachamt abzustimmen, ob weitere Tierarten wie Fledermäuse oder Amphibien mit in die ASP einzubeziehen sind.

5.3 Boden/Altlast

Das Plangebiet liegt im Bereich der Altablagerung 40404 des städtischen Altlastenkatasters. Es handelt sich um eine aufgefüllte ehemalige Nassauskiesung. Im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 62460/02 "Vitalisstraße/Girlitzweg" wurde eine Gefährdungsabschätzung in 2008 bezüglich einer gewerblichen Nutzung erstellt. Im Zuge der Bebauungsplan-Änderung zur Schulnutzung sind weitere Bodenuntersuchungen vorzunehmen. Die vorhandenen Auffüllungen stellen kein Ausschlusskriterium für die geplante Schul- und gewerbliche Wohnnutzung dar.

5.4 Lärm

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Schienenverkehr (Strecken Köln - Aachen, Köln - Mönchengladbach) und aus dem Straßenverkehr (Teichrohrsängerweg, Girlitzweg, Vitalisstraße) vorbelastet. Weitere Immissionen stammen aus Nutzungen wie der Wassermannhalle und gewerblichen Nutzungen südlich der Straße Teichrohrsängerweg, zum Beispiel einer Diskothek. Die vorhandenen Lärmimmissionen sowie die Lärmimmissionen der ursprünglich geplanten Nut-

zungen wurden in einem schalltechnischen Gutachten 2009 untersucht. Das vorliegende Gutachten ist in allen Bereichen zu überarbeiten, Grundlage dafür ist unter anderem eine Verkehrsprognose für die jetzt geplanten Nutzungen sowie die geänderte Berechnungsvorschrift für den Schienenverkehr. Für den Gewerbelärm sind die aktuellen Nutzungen sowie die Planung für die zukünftige Nutzung der Wassermannhalle und der verbleibenden Sondergebietsflächen zu berücksichtigen. Weiterhin ist zu prüfen, ob und wenn ja, welche Schallschutzmaßnahmen für die Schulanutzung und das gewerbliche Wohnen erforderlich sind.

5.5 Klima/Klimawandelfolgen

Das Plangebiet und die angrenzenden Gewerbeflächen liegen gemäß der "Planungshinweiskarte über die zukünftige Wärmebelastung" im Bereich der Klasse 3 - belastete Siedlungsfläche -, nördlich grenzt im Bereich des Erdwalles und des ehemaligen Kieses ein Bereich an, der mit der Klasse 4 - klimaaktiv - belegt ist. Im Zuge der Bebauungsplan-Änderung ist zu prüfen, ob die Dachbegrünung des ehemals geplanten Parkhauses auf die Schulgebäude übertragen werden kann und welche sonstigen Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden können, um die Auswirkungen des Klimawandels, hier sommerliche Überwärmung, zu mindern.

Weitere Umweltbelange werden im Rahmen des Umweltberichtes verbal-argumentativ betrachtet.