

## **Begründung**

### **Arbeitstitel: Hermeskeiler Platz in Köln-Sülz**

---

#### **Planinhalt und Rechtskraft des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 63429/06 umfasst den Bereich zwischen der Neuenhöfer Allee im Norden, der Hermeskeiler Straße im Westen, der Castellauner Straße im Osten und der Simmerer Straße im Süden. Er wurde am 18.11.1991 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan setzt überwiegend Reine und Allgemeine Wohngebiete (WR und WA) fest, die II- bis III-geschossig bebaubar sind, sowie die öffentlichen Verkehrsflächen. Im südwestlichen Randbereich sind ferner auch eine eingeschossig bebaubare Fläche für eine Kindertagesstätte sowie eine Fläche für ein Umspannwerk (s. unten) festgesetzt.

#### **Teilaufhebungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst einen Bereich, der sich im Westen des oben beschriebenen Plangebiets nördlich des Hermeskeiler Platzes an der Simmerer Straße/ Hermeskeiler Straße befindet (vgl. Anlage 1). Der Teilaufhebungsbereich umfasst folgende Flurstücke (alle Gemarkung Kriel; Flur 65):

274 teilweise; 289 teilweise; 290; 320; 321; 322; 323 teilweise; 324; 325; 326; 327 teilweise und 328 teilweise.

Der Bebauungsplan setzt im Teilaufhebungsbereich als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (WA) sowie eine Fläche für ein Umspannwerk fest. Die Grundflächenzahlen betragen 0,3 bis 1,0, die Geschossflächenzahlen 1,8 bis 4,8. Es ist eine Bebauung mit zwingend III- bis VIII Vollgeschossen in geschlossener Bauweise zulässig. Dabei wird die Bebauung im Süden des Teilaufhebungsbereiches als Mantelbebauung um das Umspannwerk konzipiert. Die Hermeskeiler Straße, die Simmerer Straße und ein vorhandener Fußweg sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Nördlich der Simmerer Straße und westlich der Straße "Am Beethovenpark" sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Flächen für Stellplätze festgesetzt. Diese Flächen werden derzeit den Festsetzungen entsprechend durch Stellplätze genutzt. Im Verlauf der Hermeskeiler Straße und der Simmerer Straße sowie teilweise im Bereich der Stellplätze sind Baumpflanzungen festgesetzt.

Der Teilaufhebungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die derzeit zulässige Bebauung - einschließlich des Umspannwerkes - wurde in dem Teilaufhebungsbereich nicht realisiert. Hier befindet sich heute an der Hermeskeiler Straße die zweigleisige Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 9 mit zwei Bahnsteigen. Innerhalb des Plangebietes liegt die Stadtbahn-Endhaltestelle Hermeskeiler Platz. Sie wurde gemäß einer Plangenehmigung vom Oktober 2004 errichtet. Die übrigen Flächen sind, soweit sie nicht zum Straßenland gehören, als Rasenflächen mit einzelnen Bäumen oder als Stellplätze angelegt.

Die nähere Umgebung ist vorwiegend durch zwei- bis viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Dabei sind die Erdgeschosse um den Hermeskeiler Platz zumeist durch kleinere Ladenlokale und Gastronomie genutzt, die Obergeschosse sind wohngenutzt. Im Nordosten des Teilaufhebungsbereiches befindet sich ein achtgeschossiges Wohnhaus.

## **Grund der Teilaufhebung**

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Umspannwerk ist aus bahnbetrieblicher Sicht nicht mehr erforderlich. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, die städtebauliche Konfiguration der Bebauung des gesamten Blocks zu vervollständigen. Mit Beschluss vom 20.12.2016 hat der Rat der Stadt Köln die Fläche als Potenzialfläche für Wohnungsbau (Vorlage Nr. 1028/2015; Kennziffer 3.05) beschlossen.

Diesem Beschluss folgend ist beabsichtigt, im bisher unbebaut gebliebenen Bereich eine Wohnbebauung und eine Kindertagesstätte zu errichten, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dieses städtebaulich wünschenswerte und stadtentwicklungspolitisch erforderliche Vorhaben kann auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht umgesetzt werden.

Die geplante Bebauung wird durch die Kölner Verkehrsbetriebe (KVB) in Abstimmung mit der Stadt Köln in zeitlicher Parallelität zu dem Teilaufhebungsverfahren in einem Qualifizierungsverfahren (städtebaulicher Wettbewerb) konkretisiert. Nach erfolgter Teilaufhebung ist im Eckbereich Hermeskeiler Straße/Hermeskeiler Platz/Simmerer Straße eine circa vier- bis fünfgeschossige Bebauung (überwiegend Wohnnutzung) sowie im rückwärtigen Bereich eine bis zu zweigeschossige Kitanutzung zulässig.

## **Verfahren**

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 63429/06 erfolgt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB im Verfahren nach § 2 BauGB, wie es auch für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen zur Anwendung kommt, einschließlich einer Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichts.

## **Auswirkungen**

Nach der Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben auf Grundlage von § 34 BauGB und ist eine überwiegend dem Wohnen dienende Bebauung zulässig, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

## **Umweltbelange**

Zu den Umweltbelangen/umweltbezogenen Schutzgütern, die im weiteren Verfahren Gegenstand der Umweltprüfung und des Umweltberichts sein werden, liegen bisher die nachfolgend dargestellten Informationen und Erkenntnisse vor. Diese sollen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB überprüft und weiter vervollständigt werden.

### Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt, Eingriff/ Ausgleich, Boden

Die Fläche der Teilaufhebung ist heute als Scherrasen mit Einzelbäumen (v. a. Birken) ausgeprägt.

Da erhebliche Eingriffe in den Bestand derzeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits zulässig sind, ergeben sich keine relevanten Veränderungen für Eingriffe, die die oben genannten Schutzgüter betreffen. Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens wird eine artenschutzfachliche Einschätzung des Baumbestandes eingeholt.

### Landschafts- und Ortsbild

Das Ortsbild wird durch die beabsichtigte Bebauung nach § 34 Absatz 1 BauGB geändert. Eine Beeinträchtigung ist jedoch durch das Einfügungsgebot des § 34 Absatz 1 BauGB und die umliegende Baustruktur nicht zu erwarten.

### Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich der Teilaufhebung nicht vorhanden, es wird keine Zulässigkeit von Nutzungen herbeigeführt, die als grundwassergefährdend einzustufen wären. Für das Umweltmedium Wasser ergeben sich keine Änderungen durch die Teilaufhebung.

### Starkregen

Bei einem 100-jährigen Starkregenereignis (Starkregengefahrenkarte der Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR) ist der heute als Parkplatz genutzte Bereich der früheren Gleiswendeschleife überflutungsgefährdet. Bauliche Vorsorgemaßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

### Klima und Luft

In der Planungshinweiskarte der Stadt Köln zur zukünftigen Wärmebelastung ist der Teilaufhebungsbereich als hoch (wärme-) belastete Siedlungsfläche dargestellt. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Klimawandelfolgen, hier insbesondere der sommerlichen Überwärmung innerstädtischer Quartiere, sollten bei einer möglichen Bebauung Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas vorgesehen werden, zum Beispiel Dachbegrünung und Baumpflanzungen. Die Teilaufhebung bewirkt aufgrund des Einfügungsgebots nach § 34 Absatz 1 BauGB in die nähere Umgebung in ihrem südwestlichen Teilbereich eine Verringerung des zulässigen Versiegelungsgrades. Hier ist bisher in dem Teilgebiet WA4 des Bebauungsplanes eine GRZ von 1,0 zulässig. Durch die künftig geringere zulässige Versiegelung dieses Teilbereiches verringert sich das Aufheizungspotenzial.

Für das Umweltmedium Klima ergeben sich durch die Teilaufhebung somit geringe Veränderungen zum Positiven.

### Luftschadstoffe

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass in dem Teilaufhebungsbereich die Grenzwerte der 39. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) überschritten werden. Dies betrifft insbesondere auch die Belastung mit Feinstaub und Stickstoffdioxid.

Aufgrund des Einfügungsgebots gemäß § 34 BauGB werden auch künftig keine Betriebe und Anlagen zulässig sein, die in erheblichem Umfang Schadstoffe emittieren. Die Zunahme von Emissionen aus Hausbrand und zusätzlichem Kfz-Verkehr wird erfahrungsgemäß nur gering ausfallen.

### Erneuerbare Energien/Energieeffizienz, Abfälle und Abwasser

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind in der Objektplanung nach den geltenden Fachgesetzen und den anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes hat diesbezüglich keine Auswirkungen.

### Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt sind aufgrund der Planteilaufhebung nicht zu erwarten.

### Lärm und Erschütterungen

Es besteht eine Belastung durch Verkehrslärmimmissionen aus dem Straßen- und Stadtbahnverkehr. Die Immissionen aus dem Straßenverkehr werden, da angrenzend nur Anliegerstraßen vorhanden sind, nicht als erheblich angesehen.

Die Immissionen aus dem Stadtbahnbetrieb sind unabhängig von der Planteilaufhebung in der Objektplanung nach gültigem Immissionsschutzrecht und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu betrachten. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

In der Objektplanung für die vorgesehene Bebauung wird ferner der Schutz vor Erschütterungen aus dem Stadtbahnbetrieb zu berücksichtigen sein. Die Höhe der Verkehrslärmbelastung ist beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt angefragt.

### Altlasten

Der Teilaufhebungsbereich befindet sich innerhalb einer Fläche, die im Kataster der Altlasten und altlastverdächtigen Flächen als Altstandort Nr. 302 102 "Hermeskeiler Platz, ehem. Straßenbahnhof Sülz" registriert ist. Von dem Altstandort gehen gegenwärtig keine Gefahren für Boden, Grundwasser oder für den Menschen aus. Die Flächen müssen jedoch vor einer Bebauung nutzungsorientiert untersucht werden.

### Gefahrenschutz

Der Teilaufhebungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikogebieten. Er liegt nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht innerhalb der Abstandsabstände von Störfallbetrieben. Belange des Gefahrenschutzes sind nicht berührt.

### Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale sind im Teilaufhebungsbereich nicht vorhanden. Bei unvermutetem Auffinden von Bodenfunden sind unabhängig davon, ob eine Bebauung gemäß dem derzeit noch rechtswirksamen Bebauungsplan oder gemäß § 34 BauGB erfolgt, die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Die Belange des Kultur- und Sachgutschutzes, insbesondere des Denkmalschutzes werden durch die Planteilaufhebung nicht berührt.

### Fazit aus den bisher vorliegenden Erkenntnissen

Im Zuge einer Neubebauung des Geländes sind der Lärmschutz, Erschütterungsschutz und der Schutz vor Überflutungen bei extremen Starkregen zu beachten. Darüber hinaus wird aus mikroklimatischen Gründen sowie aus Gründen des Erhalts des natürlichen Wasserkreislaufs eine Dachbegrünung empfohlen.

Es erfolgt eine artenschutzfachliche Einschätzung des Baumbestandes.

## **Umsetzung**

Die geplante Bebauung wird durch die Kölner Verkehrsbetriebe (KVB) in Abstimmung mit der Stadt Köln in zeitlicher Parallelität zu dem Teilaufhebungsverfahren in einem Qualifizierungsverfahren ausgearbeitet.

Die vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindungen im Bereich der früheren Gleiswendeschleife werden nach einer Personenstromzählung vom 01.06.2017<sup>1</sup>

- zwischen der Simmerer Straße und der Straße "Am Beethovenpark" durch ca. 620 Personen täglich,
- zwischen der Simmerer Straße und dem Bahnsteig Hermeskeiler Straße Richtung stadteinwärts durch ca. 260 Personen täglich und
- zwischen dem vorgenannten Bahnsteig und der Straße "Am Beethovenpark" durch ca. 70 Personen täglich

genutzt. Die Verbindungen werden in der Planung funktional, gegebenenfalls mit veränderter Lage berücksichtigt. Der Ersatz für bestehende Stellplätze im Teilaufhebungsbereich wird geprüft und soweit notwendig berücksichtigt. Bisher festgesetzte Baumpflanzungen werden im Qualifizierungsverfahren ebenfalls soweit erforderlich berücksichtigt.

---

<sup>1</sup> VE-Kass Ingenieurgesellschaft mbH: Wohnungsneubau am Hermeskeiler Platz in Köln-Sülz, Personenstromzählung, Bericht; Köln, 16.06.2017