

## **Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept**

**Arbeitstitel: Damiansweg in Köln-Volkhoven/Weiler**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

#### **1.1 Anlass der Planung**

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 und, in Anbetracht der aktuellen Situation, dringliches Ziel der Stadtentwicklung.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Volkhoven/ Weiler (Stadtbezirk Chorweiler) und stellt sich im Bestand überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die GAG Immobilien AG mit Sitz in Köln, Josef-Lammerting-Allee 20 – 22, beabsichtigt gemeinsam mit der Dornieden Gruppe bestehend aus der Vista Reihenhäuser GmbH & Co. KG und der Dornieden Generalbau GmbH mit Sitz in Mönchengladbach, Karstraße 70, die Fläche aufzukaufen und zu Wohnbauland zu entwickeln. Zur Umsetzung der Planungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

#### **1.2 Ziel der Planung**

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Neubaugebietes mit circa 400 Wohneinheiten geschaffen werden. Es soll eine städtebaulich und freiraumplanerisch qualitätvolle Bebauung bei einer gleichzeitig guten Ausnutzung des Grundstückes sichergestellt werden.

Für den südlichen Abschnitt ist eine Mehrfamilienhausbebauung durch die GAG Immobilien AG vorgesehen. Der nördliche Abschnitt soll durch die Dornieden Gruppe mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Im Norden soll das Plangebiet durch eine Ortsrandeingrünung abgeschlossen werden.

Im Vorfeld wurde durch die GAG Immobilien AG und die Dornieden Gruppe in Abstimmung mit der Stadt Köln eine Mehrfachbeauftragung mit sechs Planungsgemeinschaften aus Architekten/ Stadtplanern und Landschaftsarchitekten durchgeführt. Als Siegerentwurf ging das durch die Büros Molestina (Architektur) und FSWLA (Landschaftsarchitektur) erarbeitete Konzept hervor. Dieses bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

### **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 6,3 ha auf und umfasst die Flurstücke 37, 38, 1019, 1024 sowie Teile der Flurstücke 987, 1018, 1023, 1037, 1276 der Gemarkung Worringen, Flur 46. Die Fläche wird begrenzt durch:

- die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden
- den Damiansweg im Westen
- die Mercatorstraße im Osten
- die Merianstraße im Süden

## **2.2 Vorhandene Struktur, Bebauung, Begrünung**

Das Plangebiet weist ein flaches Gelände auf und ist vorwiegend durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im südlichen Teil der Fläche befindet sich eine extensiv bewirtschaftete Wiese auf der zum Teil Pferdehaltung betrieben wird. Auf mittlerer Höhe wird das Plangebiet durch den Pleißensteig (asphaltierter Feldweg) durchlaufen. Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Grünstreifen mit zum Teil schutzwürdigem Laubbaumbestand.

## **2.3 Umgebung**

Nördlich des Plangebietes schließen weitläufige zumeist landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an.

Westlich des Damiansweges befindet sich ein Wohngebiet mit überwiegend dörflichem Charakter. Hinsichtlich der Bauweise und der Baualtersklassen ist diese Siedlung sehr heterogen ausgebildet. Neben einigen drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern befinden sich hier vorwiegend Hausgruppen und Doppelhäuser sowie einige freistehende Einfamilienhäuser. Charakteristisch für die Siedlung ist die Ausbildung mehrerer kleinerer Plätze und Höfe. Der an den Damiansweg angrenzende Georgshof steht seit 1984 unter Denkmalschutz.

Östlich der Mercatorstraße sind ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) und zwei Getränkemärkte angesiedelt. Südöstlich der Kreuzung Merianstraße/ Mercatorstraße befindet sich der Olof-Palme-Park. Hieran schließt die Großwohnsiedlung Köln-Chorweiler an.

Der Bereich südlich der Merianstraße ist durch einzelne Großbauten geprägt. Unter anderem sind hier ein Bildungszentrum der Bundesfinanzverwaltung und das Bundesamt für Verfassungsschutz angesiedelt.

Neben den beschriebenen angrenzenden Einkaufsmöglichkeiten befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von knapp 1 km in südöstlicher Richtung das Bezirkszentrum von Köln-Chorweiler mit zahlreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.

## **2.4 Erschließung**

Das Plangebiet kann über den westlich verlaufenden Damiansweg erschlossen werden. Über die beiden Hauptstraßen Merianstraße und Mercatorstraße besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz. Die nahe gelegenen Bundesautobahnen A 57 und A 1 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die S-Bahn-Haltestelle Köln-Chorweiler Nord befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von rund 700 m. Die S-Bahn-Station Köln-Chorweiler liegt rund 1 km Fußweg vom Plangebiet entfernt. Von beiden Haltepunkten verkehren im 20-Minuten-Takt Züge der Linie S11 in Richtung Bergisch Gladbach und Düsseldorf Flughafen. Die Fahrzeit zum Kölner Hbf beträgt ab Köln-Chorweiler Nord 19 min. Weiterhin befindet sich rund 250 m westlich des Damiansweges eine Bushaltestelle. Von hieraus verkehren jeweils stündlich Busse der Linie 120 in Richtung Pulheim.

## **2.5 Planungsrechtliche Situation**

Für den Bereich des Plangebietes besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Planungsrechtlich ist die Fläche aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

### **3. Planungsvorgaben**

#### **3.1 Regionalplan**

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Ausweisung von Wohnbauland in diesem Bereich ist somit konform mit den Zielen der Regional- und Landesplanung.

#### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet nahezu vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Einzige Ausnahme bildet ein Streifen im Norden des Plangebietes, der als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Die Planungen sehen für den Übergang zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Fläche eine Ortsrandeingrünung vor. Demnach ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht wird.

#### **3.3 Landschaftsplan**

An der nördlichen Grenze des Plangebietes kommt es zu einer geringfügigen Überlagerung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche mit dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Somit ragt auch der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes geringfügig in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes hinein. Gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW treten für diesen Bereich die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes außer Kraft.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Freiraum ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet 5 „Freiraum und Grünverbindungen um Blumenberg, Chorweiler und Seeberg bis Esch“ festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht den Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

#### **3.4 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)**

Der Rat der Stadt Köln hat am 11.02.2014 das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) beschlossen. Der im StEK Wohnen ermittelte Wohnungsgesamtbedarf 2010-2029 in Höhe von rund 52.000 Wohnungen basierte auf der städtischen Bevölkerungsprognose 2011.

In der aktuellen Bevölkerungsprognose mit Stand Mai 2015 wird Ende 2029 von rund 1.161.000 Einwohnern und 609.900 Haushalten ausgegangen. Der Gesamtwohnungsbedarf beläuft sich danach aktuell auf rund 66.000 Wohnungen, davon rund 30.000 Wohnungen bis 2019. Diese Zahlen sind der Beschlussvorlage „Umsetzung STEK Wohnen“ – Ratsbeschluss vom 20.12.2016 – zu entnehmen. Mit der vorliegenden Planung von circa 400 Wohneinheiten wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs im Kölner Stadtgebiet geleistet.

#### **3.5 Kooperatives Baulandmodell**

Das Kooperative Baulandmodell (KoopBLM) wurde am 17.12.2013 vom Rat der Stadt Köln als Richtlinie zur Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und zur Beteiligung der Planbegünstigten an den Folgekosten beschlossen. Als wesentliches Regelungsinstrument leistet es einen wichtigen Beitrag zu den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Köln. Mit Beschluss des Rats der Stadt Köln vom 04.04.2017 wurde die Fortschreibung des Modells beschlossen und am 10.05.2017 im Amtsblatt der Stadt Köln bekanntgemacht. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Umsetzung von circa 260 Mehrfamilienwohneinheiten und circa 130 Einfamilienhäuser er-

möglichst werden, sodass die Voraussetzungen für die Anwendungen des Kooperativen Baulandmodells in seiner fortgeschriebenen Fassung gegeben sind.

#### Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Gemäß des Kooperativen Baulandmodells in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 ist der Planbegünstigte demnach verpflichtet, 30 % der Geschossfläche Wohnen für öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen.

#### Soziale Infrastruktur

Des Weiteren ist der durch die Planung resultierende Mehrbedarf an Kindertageseinrichtungen vom Planbegünstigten entweder durch Errichtung einer entsprechenden Kindertageseinrichtung oder eines gleichwertigen Angebots zu decken. Alternativ bestehen die Möglichkeiten, eine nach den Vorgaben der Stadt Köln geeignete Teilfläche innerhalb des Plangebietes für die künftige Kindertageseinrichtung an die Stadt abzutreten oder die Ablösesumme für die Herstellungs- und Grundstückskosten an die Stadt auszuführen.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist der entsprechende Mehrbedarf entweder durch Errichtung einer öffentlichen Grünanlage nach den Vorgaben der Stadt Köln zu decken oder ein entsprechender Ablösebetrag zu zahlen. Darüber hinaus ist der Planbegünstigte verpflichtet, den durch die Planung entstandenen Mehrbedarf an Spielplätzen nach den Vorgaben der Stadt Köln zu errichten, sofern der Bedarf nicht gedeckt werden kann.

#### Anwendungszustimmung

Der Planbegünstigte hat sich für die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells ausgesprochen. Die Anwendungszustimmung, die als zwingender Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses unterzeichnet vom Planbegünstigten vorliegen muss, wird in diesem Fall gemeinsam mit der Planungsvereinbarung im Nachgang des Aufstellungsbeschlusses unterzeichnet. Grund für die abweichende Vorgehensweise ist der noch nicht vollständig abgeschlossene Grundstückserwerb.

## **4. Städtebauliches Planungskonzept**

### **4.1 Gliederung des Plangebietes**

Das städtebauliche Konzept sieht entsprechend der Vorgaben aus der Mehrfachbeauftragung eine Zweiteilung des Gebietes vor. Im südlichen Teil ist eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen, im nördlichen Abschnitt entsteht eine Einfamilienhausbebauung mit unterschiedlichen Haustypen. Der Anteil an der Bruttogrundfläche liegt für beide Abschnitte bei rund 50 %, wobei rund 260 Wohneinheiten in den Geschosswohnungsbauten und 130 Einfamilienhäuser entstehen sollen. Im Norden wird das Gebiet durch einen Grünstreifen als Ortsrandeingrünung gefasst. Eine begrünte Freiraumachse durchläuft das Gebiet in nord-südlicher Richtung. Eine viergruppige Kita ist am Damiansweg unmittelbar gegenüber dem Georgshof vorgesehen.

### **4.2 Anordnung der Wohngebäude**

In Bezug auf die städtebauliche Struktur werden die hofartigen Anordnungen der Wohngebäude westlich des Plangebietes aufgegriffen. Die Errichtung der Mehrfamilienhäuser erfolgt zumeist in dreiseitig geschlossenen drei- bis fünfgeschossigen Blöcken, die aus mehreren 3- bzw. 4-Spannern gebildet werden. Diese bilden Richtung Süden einen klaren Abschluss des Baugebietes und eine Abschirmung gegen die von der Merianstraße ausgehende Lärmeinwirkung. Die offene Seite der Blöcke ist jeweils zum Endpunkt der zentralen Freiraumachse ausgerichtet.

Die Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern und Doppelhaushälften werden zu Hofstrukturen zusammengefasst, von denen jeweils eine Seite an die Freiraumachse grenzt. Als städtebauliche Besonderheit entstehen auf diese Weise verkehrsfreie grüne Räume mit Hauseingängen. Den nördlichen Abschluss der Wohnbebauung bildet eine Gebäudereihe mit architektonisch hervorstechenden Stadthäusern.

### **4.3 Freiflächen und öffentliche Einrichtungen**

Als prägendes städtebauliches Element verbindet und erschließt die zentrale Freiraumachse die einzelnen Wohnblöcke und -höfe und schafft eine abwechslungsreiche Spiel- und Freizeitlandschaft. Neben Spielbereichen für ältere Kinder bietet der südliche Bereich der Freiraumachse Platz für ein Multifunktionsfeld mit Fallschutzelag. Mit Ausnahme einer notwendigen Querung für die Zufahrt in das Plangebiet wird die Freiraumachse vollständig vom Pkw-Verkehr freigehalten.

Ein weiterer städtebaulicher Akzent entsteht durch die Schaffung eines Quartierplatzes zwischen dem denkmalgeschützten Georgshof und der neu zu schaffenden Kita. Von hier aus besteht eine direkte Blickbeziehung zur alten Kapelle im westlich angrenzenden Wohngebiet. Das städtebauliche Konzept sieht an dieser Stelle die Ansiedlung eines neuen Cafés/ Kiosks vor. Die Kita wird als L-förmiger Bau errichtet und erhält einen klar abgegrenzten eigenen Außenbereich.

Die Innenhöfe der Geschosswohnungsbauten werden durch erdgeschossbezogene Mietergärten und Kleinkinderspielflächen gestaltet. Die zu Hofstrukturen zusammengefassten Einfamilienhäuser haben in der Mitte einen Gemeinschaftsplatz mit schmalen Erschließungswegen entlang der Hausgärten.

Der gesamte Freiraum ist geprägt durch strukturierte Pflanzungen mit Solitärbäumen. Die Arten orientieren sich dabei an den für diesen Ort typischen Arten wie Ebereschen, Vogelkirschen, Hainbuchen und Ahornen.

### **4.4 Verkehrliche Erschließung**

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt vorwiegend über eine Zufahrt vom Damiansweg auf mittlerer Höhe des Gebietes, von der aus ein T-förmiges Hauptstraßennetz mit entsprechenden Wendemöglichkeiten an den Straßenenden ausgeht. Im östlichen Teil entsteht eine parallel zur Mercatorstraße verlaufende Erschließungsstraße, an deren östlicher Seite jeweils im Wechsel Garagen, Carports, Müllauffstellflächen und kleinere Grünflächen platziert werden.

Hinzu kommen mehrere vom Damiansweg sowie der östlichen Erschließungsstraße ausgehende kurze Stichstraßen. Alle Erschließungsflächen stehen uneingeschränkt für Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung. Zusätzlich ermöglicht die zentrale Freiraumachse die Durchwegung für den nicht motorisierten Verkehr. Für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge werden weitere Querungsmöglichkeiten innerhalb der Freiraumachse geschaffen, um die notwendige Größe der Wendeanlagen reduzieren zu können.

Für den Geschosswohnungsbau ist eine gemeinsame Tiefgarage geplant, die über eine zentrale Zufahrt erschlossen wird und auf kurzem Weg an den Damiansweg angebunden ist. Für die Doppel- und Reihenhausbebauung werden Stellplätze jeweils auf dem Grundstück oder in kurzer Entfernung angeordnet. Im weiteren Verfahren wird die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze noch im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes abgestimmt.

### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Im Mehrfamilienhaus-Bereich werden Müllbehälter in der Nähe der Hauseingänge platziert. Der südlichste Block erhält einen Sammelplatz neben der Ecke am Damiansweg. Die Einfamilienhäuser erhalten in der Regel Standorte für Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück. Für diejenigen Einfamilienhäuser, die nicht direkt für das Müllfahrzeug erreichbar sind, werden Müllsammelplätze an der jeweiligen erschließenden Stichstraße vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere die Häuser mit Zugängen an der zentralen Freiraumachse.

Die Umgebung des Plangebietes ist bebaut und erschlossen. Für das Plangebiet ist eine Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes erforderlich. Ein Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet und mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt.

#### **4.6 Geförderter Wohnungsbau**

Gemäß den Vorgaben aus dem Kooperativen Baulandmodell werden 30 % der Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Der geförderte Wohnungsbau wird in den Mehrfamilienhäusern untergebracht.

#### **5. Umweltprüfung**

Die Belange der Umwelt werden geprüft und im weiteren Verfahren in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

#### **6. Planverwirklichung**

Die entstehenden Kosten werden durch die Investoren getragen. Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.