

## Erläuterungen zum städtebaulichen Plankonzept

### Arbeitstitel: Ringstraße 38 -46 in Köln Rodenkirchen

---

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

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

Der schwedische Autobauer Volvo hat im Jahr 2014 seine Deutschlandzentrale von der Ringstraße 38-44 in Köln Rodenkirchen nach Köln Deutz verlagert. Das ehemalige Bürogebäude wird derzeit vorübergehend bis zum Jahr 2019 für die Unterkunft von Flüchtlingen genutzt. Die gewerbliche Nutzung des südlich gelegenen Nachbargrundstücks Ringstraße 46 soll ebenfalls aufgegeben werden. Das gesamte Areal soll zukünftig zu Wohnbauzwecken entwickelt werden.

Die PE Ringstraße GmbH & Co. KG und die PE Ringstraße 46 GmbH & Co. KG beabsichtigen die vorhandenen Gebäude niederzulegen und auf dem Areal Ringstraße 38–46 auf der Grundlage einer Bebauungsstudie des Architektur- und Städtebaubüros ASTOC aus Köln mehrgeschossigen Wohnungsbau zu entwickeln. Als Planbegünstigte haben die PE Ringstraße GmbH & Co. KG und die PE Ringstraße 46 GmbH & Co. KG am 25.07.2017 einen Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens gestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Rodenkirchen (Stadtbezirk Rodenkirchen) und stellt sich im Bestand überwiegend als gewerblich genutzte Fläche dar. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Areal der aufgegebenen Volvo-Zentrale im Norden als gewerbliche Baufläche, das südliche Areal des Gewerbehofes als Wohnbaufläche dargestellt.

Für den Bereich des Plangebietes besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Planungsrechtlich befindet sich die Fläche im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Verfahren wird in einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) durchgeführt.

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

Ziel der Planung ist es, nach dem vollständigen Abbruch der Büro- und Gewerbegebäude planungsrechtlich eine vier und fünfgeschossige Wohnbebauung mit bis zu 360 Wohneinheiten, eine Kindertagesstätte sowie eine öffentlich zugängige Spielplatzfläche zu realisieren. Nach dem Wegfall der bisher gewerblich genutzten Flächen soll ein attraktiver, innenstadtnaher Wohnraum geschaffen und ein Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung an öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau geleistet werden.

#### **2. Bebauungsplanverfahren**

Da es sich um ein Planverfahren handelt, das die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung innerstädtischer Flächen zum Ziel hat, soll das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar.

Zudem wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, werden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

## **2.1 Kooperatives Baulandmodell**

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren sollen bis zu 360 neue Wohneinheiten entwickelt werden, sodass die planerischen Voraussetzungen zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells gegeben sind.

Der Investor hat den Verfahrensgrundsätzen des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln in der Fassung vom 24.02.2014 zugestimmt. Die Voraussetzungen liegen hierfür vor, da der Grundstückskauf und Eigentumsübergang zwischen dem 24.02.2014 und 22.09.2016 erfolgte. Demnach ist die anteilige Umsetzung öffentlich geförderten Wohnungsbaus und eine mögliche Übernahme von Folgekosten sozialer und technischer Infrastruktur durch den Planungsbegünstigten zu prüfen. Sollte das Kooperative Baulandmodell nach der durch dieses Modell vorgegebenen Angemessenheitsprüfung nicht angewandt werden können, sollten die Vorgaben für die Umsetzung von einem 30 %igen Anteil an sozialgeförderten Wohnungen in geeigneter Weise (z. B. über einen städtebaulichen Vertrag) gesichert werden.

- **Angemessenheitsprüfung**

Auf der Grundlage des Kooperativen Baulandmodells in der Fassung vom 24.02.2014 ist zunächst eine Bodenwertermittlung erforderlich. Diese ist die Grundlage der Angemessenheitsprüfung.

- **Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

Gemäß den Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells ist der Planbegünstigte verpflichtet, 30% der Geschossfläche Wohnen für öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen.

Die Bereiche, in welchen der öffentlich geförderte Wohnungsbau realisiert werden sollen, werden vom Investor im Laufe des Verfahrens noch definiert. Die entsprechenden Flächen sind im Bebauungsplan mittels Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, Nummer 7 Baugesetzbuch (BauGB) zu sichern.

- **Soziale Infrastruktur**

Der durch die Planung resultierende Mehrbedarf an Kindertagesstätten ist vom Planbegünstigten entweder durch Errichtung einer entsprechenden Kindertagesstätte oder eines gleichwertigen Angebots zu decken. Der aus der Planung resultierende Mehrbedarf im Bereich der Kindertagesstätten und der Grundschule wird im Rahmen der Dienststellenbeteiligung ermittelt und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die vorliegende Planung sieht eine 5 bis 6-gruppige Kindertagesstätte vor.

- **Öffentliche Grünflächen und Spielplätze**

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist der entsprechende Mehrbedarf nach den Vorgaben der Stadt zu decken. Darüber hinaus ist der Planbegünstigte verpflichtet, einen durch die Planung verursachte Mehrbedarf an öffentlichen Spielplätzen zu errichten, sollte der Bedarf nicht durch bestehende Spielplatzangebote gedeckt werden. Die Vorgaben der Stadt bezüglich der erforderlichen Mindestgröße sowie Gestaltung und Herstellung sind zu beachten. Der Planentwurf beinhaltet Bereiche für öffentlich zugängliche Spielplätze.

- **Grundzustimmung**

Der Planbegünstigte hat sich für die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells ausgesprochen. Die Grundzustimmung und Planungsvereinbarung liegen vor.

### **3. Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Rodenkirchen südwestlich des Stadtteilzentrums zwischen der Stadtbahnlinie im Westen und der Ringstraße im Osten. Der Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich über die Flurstücke 5, 6, 7, 8, 9, 40/1, 40/2, 41/1 und 41/2 der Gemarkung Rondorf-Land, Flur 64. Das Plangebiet ist circa 24.300 m<sup>2</sup> groß.

#### **3.2 Vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet umfasst den Standort einer ehemaligen Ziegelei aus der Jahrhundertwende. Ab den 1920er Jahren bis zum Jahr 1989 wurde das Plangebiet für Lagergeschäfte mit Eisen- und Walzstahl-Erzeugnissen genutzt.

Das Areal ist derzeit im nördlichen Teil mit drei- bis fünfgeschossigen Bürogebäuden bebaut. Die an der Ringstraße gelegene und etwa bis zur Mitte des Plangebietes reichende Bebauung umfasst einen straßenbegleitenden L-förmigen Riegel mit Flachdächern sowie einen drei- bis viergeschossigen Erweiterungsbau mit Satteldächern. Die bestehenden Gebäude stehen teilweise leer. Zwischen den Bürogebäuden und der Stadtbahnstrecke im Westen erstreckt sich eine weiträumige Stellplatzfläche. Der sich südwestlich der Stellplatzfläche anschließende Bereich beherbergt heute einen Gewerbehof mit bis zu dreigeschossigen Gewerbebauten mit kleinen und mittel großen Unternehmen. Für die im Nordwesten des Plangebietes gelegene Trafostation sowie für die von der Ringstraße ausgehende Zufahrt und Kabeltrasse besteht eine beschränkte, persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gas-, Elektrizitäts- und Wasserwerke Köln AG.

Das Plangebiet wird zur Ringstraße von einer Baumreihe eingefasst. Das Gelände des Plangebietes ist nahezu eben.

Nördlich des Plangebiets grenzt eine vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung an. Der östliche Bereich der Ringstraße ist durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur geprägt mit zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden, Einzelhandelsnutzungen und einer Kfz-Werkstatt. In südöstlicher Nachbarschaft befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit einer Stellplatzanlage. Weiter südlich schließt wiederum eine Wohnbebauung aus überwiegend Doppel- und Einfamilienhäusern an. Westlich des Plangebietes befindet sich die Stadtbahntrasse mit dem nördlich gelegenen Stadtbahnhaltepunkt Rodenkirchen.

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich Grundschulen und weiterführende Schulen sowie Kindertagesstätten. Einzelhandelseinrichtungen sind an der Ringstraße und an der Rodenkirchner Hauptstraße in fußläufiger Nähe zum Plangebiet vorhanden.

#### **3.3 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Ringstraße erschlossen. Eine an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufende Zufahrt erschließt den südlichen Teilbereich des Plangebietes. Zugunsten des Areals an der Ringstraße besteht ein als Grunddienstbarkeit eingetragenes Wegerecht auf den Flurstücken 7,8 und 9, Flur 64, Gemarkung Rondorf-Land. Zugunsten des Eigentümers der Flurstücke 7, 8 und 9 besteht im Plangebiet entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 1,7 m.

Die Ringstraße hat eine Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz. Die nahe gelegenen Bundesautobahnen A 555 und A 4 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Stadtbahnhaltestelle Rodenkirchen sowie verschiedene Buslinien befinden sich in einer fußläufi-

gen Entfernung von rund 700 m. Die Fahrzeit zum Kölner Hbf beträgt ab Köln-Rodenkirchen mit der Stadtbahn 23 Minuten.

### **3.4 Schallimmissionen**

Das Plangebiet ist durch Lärm vorbelastet. Maßgebliche Lärmarten sind Verkehrslärmimmissionen des Straßen-, Schienen- und Flugverkehrs sowie Gewerbelärmimmissionen (Kfz-Werkstatt, Lebensmittel-Discounter, produzierendes Gewerbe). Erforderliche Lärmgutachten werden im weiteren Verfahren erarbeitet und mit den Fachstellen abgestimmt.

## **4. Übergeordnete Planungen, vorhandenes Planungsrecht**

### **4.1 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Das Plangebiet liegt nach den Darstellungen des Sachlichen Teilabschnitts `Vorbeugender Hochwasserschutz` außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes des Rheins und damit außerhalb der Vorbehaltsgebiete des vorbeugenden Hochwasserschutzes. Die vorgesehene Planung entspricht den Zielen der Raumordnung.

### **4.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Köln im nördlichen Teilbereich als Gewerbefläche und im südlichen Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Da die gewerbliche Baufläche gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden soll, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Absatz 2 BauGB entsprechend anzupassen.

### **4.3 Bebauungsplan**

Für den Bereich des Plangebietes besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Planungsrechtlich befindet sich die Fläche somit im unbeplanten Innenbereich.

### **4.4 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

### **4.3 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Hochkirchen – innerhalb der Wasserschutzzone III dieses Wasserwerks.

## **5. Städtebauliches Planungskonzept**

### **5.1 Bebauungskonzept**

Das neue Quartier soll zukünftig als `Allgemeines Wohngebiet` für eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung festgesetzt werden. Die bis zu 360 Wohneinheiten sollen ausschließlich als Geschosswohnungsbauten realisiert werden. Im nördlichen Grundstücksteil ist eine langgestreckte offene Blockrandbebauung mit vier bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Sechs unterschiedlich ausgebildete Wohngebäude in Zeilen- und Winkelform gliedern zwei kleinere Nachbarschaftshöfe. Im südlichen Teilgrundstück wird das Planungskonzept um einen weiteren, aus zwei Winkelhäusern gebildeten Wohnblock ergänzt.

Die geplante 5 bis 6 gruppige Kita wird in den Wohnungsbau integriert und liegt direkt an der Ringstraße angeordnet. Der Zugang der Einrichtung erfolgt über die südlich gelegene, interne Zufahrtsstraße. Die Außenspielfläche ist im Hof vorgesehen.

Der Abriss der im Plangebiet vorhandenen Büro- und Dienstleistungsgebäude sowie der südlich gelegenen Gewerbegebäude soll in zwei Realisierungsphasen erfolgen.

## **5.2 Grün- und Freiflächen, Spielplatzflächen**

Das Freiflächenkonzept sieht eine durchgehend geplante Baumreihe für die zentrale innere Erschließung vor. Die Wohnungsgärten der Häuser an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze sind ebenfalls durch Baumreihen gefasst. Die Innenhöfe dienen sowohl der Erschließung der einzelnen Häuser als auch als Gemeinschaftsflächen für die Bewohner. Zudem sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen öffentlich zugängliche Spielplatzflächen mit insgesamt circa 2.100 qm vorgesehen.

## **5.3 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche und fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Ringstraße und über die im Süden des Plangebietes gelegene Zufahrt. Eine Feuerwehrezufahrt ist unmittelbar an der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze soll in Tiefgaragen erfolgen. Die Hofinnenbereiche der neuen Bebauung sind autofrei und werden durch ein engmaschiges Wegesystem fußläufig miteinander vernetzt.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

Ein Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt.

# **6. Auswirkungen der Planung**

Gemäß § 13a 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. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind alle umweltrelevanten Medien zu prüfen und einzustellen, zum Beispiel wird eine schalltechnische Untersuchung (Straßen- und Schienenverkehrslärm, Gewerbelärm) durchgeführt, um geeignete Immissionsschutzmaßnahmen für die schutzbedürftige Wohnnutzung treffen zu können.

## **6.1 Landschaft/ Ortsbild**

Die Fläche ist zum größeren Teil bebaut. Die Bebauung weist eine sehr heterogene Struktur auf. Der nörd-westliche Teilbereich wird als Parkplatzfläche genutzt. Siehe hierzu auch unter Punkt 3.2 dieses Erläuterungsberichts.

## **6.2 Artenschutz**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und zu bewerten. Zu prüfen ist, ob die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten sind (Stufe I: Vorprüfung).

Es ist davon auszugehen, dass dem Plangebiet aufgrund des geringen Vegetationsbestandes nur eine untergeordnete Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zukommt. Durch Begrünungsmaßnahmen sollen nach Umsetzung der Planung neue Lebensräume für unterschiedliche Tierarten (Insekten, hausgartentypische Kleinsäugetiere und Vögel) geschaffen werden. Das weitere Gutachtenerfordernis wird im Verfahren geprüft.

### **6.3 Wasser**

Das Plangebiet liegt etwa 750 m südwestlich des Rheins. Der mittlere Flurabstand zum Grundwasserstand beträgt circa 10 m – bei einem mittleren Grundwasserstand von circa 39 m ü. NHN. Das Plangebiet wurde bereits vor 1996 an die städtische Kanalisation (Mischsystem) angeschlossen. Daher besteht keine Pflicht zur Versickerung gemäß § 51a Landeswassergesetz NW.

### **6.4 Lärm**

Für das Plangebiet liegt eine Lärmvorbelastung vor. Maßgebliche Lärmarten sind Verkehrslärmimmissionen des Straßen-, Schienen- und Flugverkehrs und Gewerbelärmimmissionen.

Im weiteren Verfahren ist ein Lärmgutachten zu erstellen.

### **6.5 Altlasten / Altstandort**

Das Plangebiet liegt auf einem Altstandort, der im Kataster der Altlasten und altlastverdächtigen Flächen unter der Nr. 20805 Altablagerung und Nr. 20805\_003 Altstandort geführt wird.

Aus einer vorliegenden Boden- und Altlastenuntersuchung aus dem Jahr 2014 geht hervor, dass im Plangebiet Auffüllungen aus Erdaushub mit schwankenden Schlacken- und Bauschuttanteilen mit Mächtigkeiten von 0,7 bis 1,2 m unter Geländeoberkante vorzufinden sind. Unterlagert wird die Auffüllung von einem schluffig, sandigen Decklehm oder von sandig, kiesigen Terrassenablagerungen. Entsprechend des Schadstoffgehaltes ist das Auffüllungsmaterial den Entsorgungsqualitäten Deponieklasse I und 0 nach Deponieverordnung zuzuordnen. Die aus dem gewachsenen Boden gebildeten Mischproben entsprechen gemäß LAGA TR Boden den Zuordnungsklassen Z 0 und Z 1. Aus der Gegenüberstellung der Maximal-Gehalte der Bodenproben mit den Prüfwerten der BBodSchV für Wohngebiete ergaben sich Hinweise auf eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden – Mensch für den Parameter polychlorierte Biphenyle (PCB) in der Auffüllung. Die gewachsenen Böden (Decklehm und Kiessand) erfüllen die Vorsorgewerte.

Im Rahmen der zukünftig geplanten Wohnnutzung ist die Beseitigung der Auffüllungen im Bereich der Baugruben erforderlich. Für die Außenanlagen ist sicherzustellen, dass der bewertungsrelevante Horizont von 0 bis 35 cm den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung entspricht.

Im Bebauungsplanverfahren sind weitere Maßnahmen zu klären.

## **7. Planverwirklichung**

Die durch die Planung entstehenden Kosten werden durch den Investor getragen. Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.

## **8. Gutachtenbedarf**

Folgende Gutachten werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erforderlich:

- Artenschutz und Baumbestandskartierung
- Lärmgutachten